

Gemeinde Kaisersbach  
Gemarkung Kaisersbach  
Landkreis Rems-Murr



---

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften  
  
„Rotenmad“  
Änderung + Erweiterung 2

**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>4</b>
1.1	Verfahren	4
1.2	Lage, Bestand	4
1.3	Ziele und Zweck	4
1.4	Bedarf	5
1.5	Alternativen	5
1.6	Planung	6
1.7	Konkrete Planänderungen	6
1.8	Örtliche Planungen	7
1.9	Schutzgebiete	8
1.10	Angaben zum Plangebiet	8
1.11	Kosten, Finanzierung	8
1.12	Maßnahmen zur Verwirklichung	9
1.13	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	9
1.14	Emissionen, Lärmschutz	10
1.15	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	10
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.3	Bauweise	14
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
2.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	14
2.6	Verkehrsflächen	14
2.7	Grünflächen	15
2.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
2.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	15
2.10	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	15
2.11	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	15
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)</b>	<b>16</b>
3.1	Äußere Gestaltung	16
3.2	Werbeanlagen	16
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	16
3.4	Außenantennen	16
3.5	Niederspannungsfreileitungen	16
3.6	Stellplatzverpflichtung	16
3.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	17

**Anlagen:**

- 1 – Umweltbericht inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Planungsbüro Mändle, Stand 08.01.2018 und artenschutzrechtliche Konfliktanalyse, Büro Zeeb & Partner, Stand 03.08.2017

## 1 Allgemeines

### 1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt, da keine Innenentwicklung vorliegt noch eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Somit sind die Grundvoraussetzung für das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bzw. das Verfahren nach § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nicht erfüllt.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfangreiche oder komplexe Unterlagen etc.) liegt nicht vor.

### 1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet Rotenmad liegt westlich vom Hauptort Kaisersbach und nördlich des Ortsteils Ebni an der Gemeindeverbindungsstraße von Ebni zur L 1120 Richtung Fornsbach / Murrhardt.

Der Ortsteil Rotenmad ist geprägt durch ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, welches zwischenzeitlich komplett umgebaut wurde und nun aktuell aus 2 Wohn- und einem Veranstaltungsgebäude (Bibel- und Freizeitheim) sowie diversen Nebengebäuden (Garagen, Schuppen etc.) der Gemeinde für Christus besteht.

Nördlich, westlich und südlich grenzen an die Bebauung landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesen an, die zusammen mit den Gebäudeflächen eine große Lichtung bilden, die auf allen Seiten von Wald umgeben ist.

Für den Bereich Rotenmad gibt es 2 bestehende Bebauungspläne. Der Bebauungsplan „Rotenmad“ von 1986 weist für den zentralen Bereich mit dem bestehenden Bibel- und Freizeitheim ein Sondergebiet (SO) und für die daran südlich und westlich angrenzenden Flächen eine private Grünfläche aus. 1996 wurde ein weiterer Bebauungsplan „Erweiterung Rotenmad“ für den östlich und nördlich angrenzenden Bereich ausgewiesen, der zwei Dorfgebietsflächen (MD) und ebenfalls private Grünfläche festsetzt.

Das Plangebiet ist stärker geneigt und fällt relativ gleichmäßig von Norden nach Süden von rund 550 auf 530 m ü. NN um ca. 20 Höhenmeter ab.



### 1.3 Ziele und Zweck

Aktueller Auslöser für diese Planung ist der konkrete Bauwunsch der Gemeinde für Christus, ihr bisheriges Bibel- und Freizeitheim um ein Gemeindehaus mit Versammlungssaal und Speiseraum im UG zu erweitern, nachdem die bisherigen Einrichtungen nicht mehr ausreichend Platz bieten.

Im Bebauungsplan Rotenmad war hierfür bereits eine Erweiterungsfläche vorgesehen, die jedoch flächenmäßig nicht ganz ausreicht, um das geplante Vorhaben realisieren zu

können, weshalb die hierfür benötigte Baufläche einschließlich des Baufensters in mäßigem Umfang nach Westen erweitert werden soll.

Nachdem für den Bereich Rotenmad bereits zwei Bebauungspläne vorhanden sind, die sich teilweise überschneiden und für große Bereiche nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten / Nutzungen (z.B. Dorfgebiet) bzw. den städtebaulichen Zielen entsprechen, soll in diesem Zuge gleich das gesamte Gebiet durch einen einheitlichen Plan ersetzt werden, der sich an den tatsächlichen Bestand / Nutzungen anlehnt und gleichzeitig die städtebaulichen Zielen sowohl für die Bauflächen selbst als auch die Freiflächen einschließlich der Abgrenzung (Geltungsbereich) zukunftsweisend, praktikabel und gut handhabbar festlegt.

#### **1.4 Bedarf**

Nachdem aufgrund der stetig wachsenden Zahl der Mitglieder der Gemeinde für Christus für die in Rotenmad angebotenen Gottesdienste, Kurse, Konferenzen und Kinderfreizeiten die vorhandenen Räumlichkeiten nicht mehr ausreichen, wird zur Aufrechterhaltung des dringend benötigten und sehr umfangreichen kirchlichen und sozialen Angebotes sowie der vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ein moderner Gemeindesaal mit rund 300 Plätzen und ein Speisesaal im UG benötigt, um unter Beachtung der demographischen und gesellschaftlichen Entwicklung die sozialen, kirchlichen und seelsorgerischen Belange der Bevölkerung in der näheren und weiteren Umgebung aufrecht erhalten zu können.

Hierzu bietet sich dieser Bereich an, da aufgrund der vorhandenen Einrichtungen Synergieeffekte genutzt und die Flächeninanspruchnahme somit minimiert werden kann und die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in nächster Nähe vorhanden sind.

Moderne gesellschaftliche, kirchliche und kulturelle Einrichtungen sind für die Vielfalt und Entwicklung von Kaisersbach und die umliegenden ländlichen Gemeinden unbedingt notwendig, um der Bevölkerung und insbesondere junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum 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.

#### **1.5 Alternativen**

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde in den letzten Jahren sehr erfolgreich. Auch ist die Reduzierung von Baulücken erfolgreich verlaufen. Allerdings stellen, unabhängig der Verfügbarkeit, andere innerörtliche Flächen in Kaisersbach oder den anderen Ortsteilen keine Alternative für eine Erweiterung in Rotenmad dar. Dort sind in den letzten Jahrzehnten bereits erhebliche Investitionen in Gebäude und Anlagen der Gemeinde für Christus getätigt worden und alle infrastrukturellen Voraussetzungen sind bereits vorhanden. Eine räumliche Trennung zweier Standorte würde alle Synergieeffekte eines Anbaus an das bestehende Bibel- und Freizeithaus auf einer bereits erschlossenen Fläche verwerfen und in der Summe erheblich mehr Fläche verbrauchen und zu deutlich mehr Verkehr und damit Umweltbelastungen führen.

Daher bietet sich nur die im Umfang sehr mäßige Ausweitung der Bauflächen an diesem Standort an.

## 1.6 Planung

Die Gemeinde für Christus plant den Anbau eines Gemeindehauses in flachdachbauweise an ihr bestehendes Bibel- und Freizeitheim mit einem Gemeindesaal für ca. 300 Personen inkl. Speisesaal im Untergeschoss.

Da der Gemeinde sehr viel Wert auf die Einfügung in das Landschaftsbild und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen legt, soll das Gebäude mit einer vorgelagerten Fassade aus Holz (Baumstammfassade) und einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Die notwendigen PKW - Stellplätze sind nördlich der internen Erschließungsstraße und westlich der Zufahrt zum Neubauvorhaben vorgesehen.



Planung: Architekturbüro Brecht, Welzheim, Januar 2017

## 1.7 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen vorgenommen:

- Anpassung des Geltungsbereichs an die bereits vorhandenen und tatsächlichen Freiflächennutzungen (private Grünflächen) durch Erweiterung des Geltungsbereichs im Nordwesten und Südosten sowie Reduzierung im Südwesten
- mäßige, bedarfsgerechte Erweiterung der Sondergebietsfläche nach Westen zur Schaffung einer Baufläche für das Neubauvorhaben
- baurechtliche Sicherung bzw. Neuausweisung von PKW-Stellplatzflächen für die geplante Bebauung
- Umwidmung der bisher als Dorfgebiet (MD) festgelegten Flächen in ein Mischgebiet (MI) aufgrund der zwischenzeitlich fehlenden landwirtschaftlichen Nutzungen
- Anpassung der Baufenster an die geplante Bebauung sowie die städtebaulichen Ziele
- Überarbeitung / Neufassung der sonstigen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

- verbindliche Ausweisung von diversen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen zur städtebaulichen Gestaltung und Einpassung in das Landschaftsbild
- ...

## 1.8 Örtliche Planungen

### 1.8.1 Bebauungspläne

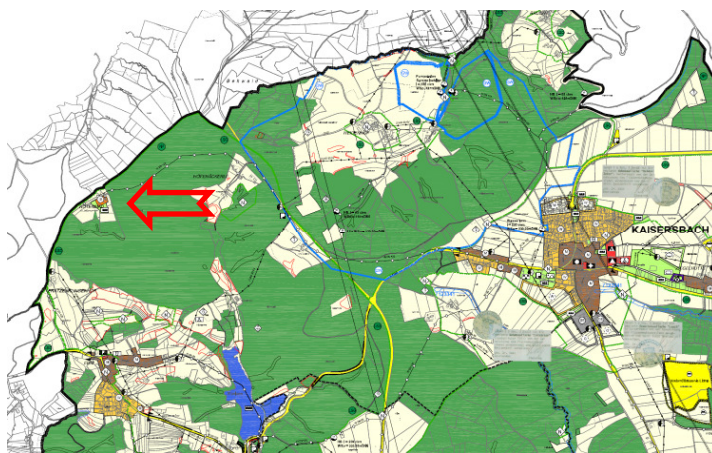
Der Bebauungsplan „Rotenmad“ und „Rotenmad – Erweiterung“ werden durch diese Planung überplant und ersetzt.

Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht betroffen.

### 1.8.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan Welzheim – Kaisersbach sieht für Rotenmad eine Sonder- und Mischgebietsnutzung sowie private Grünflächen vor.

Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Da ein FNP bestimmungsgemäß nur geringe Detailschärfe hat und den Gemeinden somit grundsätzlich Gestaltungsspielräume bei der nachfolgenden



Bauleitplanung einräumt, sofern die Grundkonzeption des FNP unberührt bleibt, kann dieser Bebauungsplan als noch aus den Zielen des FNP entwickelt angesehen werden. Dies ist mit dieser Planung gewährleistet, die Grundkonzeption sowie die geordnete Städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets werden nicht beeinträchtigt.

### 1.8.3 Regionalplan

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

Zur Siedlungsentwicklung im Ländlichen Raum wird ausgeführt:

- „(1) Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten und der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt werden.“
- (2) Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sollen durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsverbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien verbessert werden.
- (3) Die Siedlungsentwicklung im Ländlichen Raum im engeren Sinne soll dabei in besonderem Maße auf die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Dabei sollen insbesondere großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Nutzung der bereits vorhandenen dezentralen Infrastruktur abgestimmt werden.“

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

Für die Siedlungsentwicklung wird die Ortslage von Kaisersbach und dem Teilort Ebni empfohlen.

Der Bereich Rotenmad befindet gem. der Regionalplanung in einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie einem regionalen Grünzug.

Aufgrund der nur sehr geringen Erweiterung der baulichen Nutzungen im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung (Anbau) auf einer bereits als Parkplatz bzw. Gartenfläche bewirtschafteten bzw. genutzten Fläche werden die Belange der Regionalplanung nicht wesentlich beeinträchtigt und entsprechen den Zielen der Regionalplanung.

## **1.9 Schutzgebiete**

Wasserschutzgebiete, Biotop ( § 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

### **1.9.1 Landschaftsschutzgebiet**

Rotenmad liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ebnisee“.

Aufgrund der nur geringen Erweiterung der Bauflächen im direkten Anschluss an die vorhandenen Bebauung (Anbau an bestehendes Bibel- und Freizeithaus) und der ausschließlichen Anpassung der Grünflächen an die bereits vorhandenen Nutzungen unter Beachtung geplanten und baurechtlich verpflichtenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit der vorgeschriebenen Fassadengestaltung in Holz und der Dachbegrünung für das Neubauvorhaben werden keine wesentliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild bzw. Landschaftsschutzgebiet erwartet.

## **1.10 Angaben zum Plangebiet**

### **1.10.1 Abgrenzung und Größe**

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Kaisersbach (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 296/2, 296/4, 299/1, 303, 305, 305/1, 306, 308, 309, 310

und teilweise: Flst. 299

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 1,80 ha.

### **1.10.2 Flächenbilanz**

Baufläche MI	ca. 1.400 m <sup>2</sup>	=	8 %
Baufläche SO	ca. 3.700 m <sup>2</sup>	=	21 %
Verkehrsfläche öffentlich	ca. 900 m <sup>2</sup>	=	5 %
Verkehrsfläche privat	ca. 200 m <sup>2</sup>	=	1 %
private Grünfläche	ca. 11.800 m <sup>2</sup>	=	65 %
Gesamtfläche	ca. 18.000 m <sup>2</sup>	=	100 %

### **1.10.3 Anzahl der Baugrundstücke**

Im Lageplan sind wie bisher 2 Baugrundstücke für Mischnutzungen und eine Fläche für das Sondergebiet (SO) vorgesehen.

## **1.11 Kosten, Finanzierung**

### **1.11.1 Planungskosten**

Die Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer / Investor getragen.



## **1.12 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### 1.12.1 Wasserversorgung

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

### 1.12.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach dem Wassergesetz (WG) 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 Schmutzwasserkanalnetz gewährleistet.

Auf den Baugrundstücken ist eine Sammlung und Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in Retentionszisternen vorgeschrieben (siehe Örtliche Bauvorschriften).

Für das Neubauvorhaben ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

### 1.12.3 Verkehrserschließung

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

### 1.12.4 Energie- und Telekommunikation

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

### 1.12.5 Müllentsorgung

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

### 1.12.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich alle benötigten Grundstücke bereits im Eigentum des Investors befindet und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden sind.

## **1.13 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 Baugrundverhältnisse 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:

*„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trossingen-Formation (Knollenmergel).*

*Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.*

*Die Gesteine der Trossingen-Formation sind sehr rutschempfindlich. Ein Großteil des Plangebietes befindet sich nach Auswertung des digitalen Geländemodells (DGM) auf einer Hangrutschung (vgl. beigefügte Anlage).*

*Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, mit der Rutschungsproblematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.“*

#### **1.14 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.

#### **1.15 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen**

Zur vollständigen Betrachtung und sachgerechten Abwägung der Umweltbelange wird derzeit ein Umweltbericht erstellt.

Zur Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Konfliktanalyse erstellt (siehe Anlagen).

Die Konfliktanalyse beschränkt sich auf den aktuell neu zu überbauenden Teilbereich, da im weiteren Bestand in absehbarer Zeit keine wesentlichen weiteren Baumaßnahmen vorgesehen sind und sich die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dort am Bestand orientieren und diesen nur aufnehmen.

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

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

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen
- Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1 + 2)

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

- Maßnahme D1 (Grünlandextensivierung)  
Extensivierung einer Grünlandfläche (ca. 220 m<sup>2</sup>) im südwestlichen Bereich von Flst. 299
- Maßnahme D2 (straßenbegleitende Obstbaumreihe)  
Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer straßenbegleitenden Baumreihe (6 hochstämmige heimische Obstbäume) im nördlichen Bereich von Flst. 304.

- Maßnahme D3 (Grünlandextensivierung + Obstbaumpflanzung)  
Extensivierung der Grünlandfläche (ca. 2.880 m<sup>2</sup>) sowie Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Bäumen (17 hochstämmige heimische Obstbäume) auf einer Teilfläche von Flst. 171.

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**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

#### **2.1.1 Mischgebiet (MI)**

Die bisherige Festsetzung als Dorfgebiet (MD) ist durch die zwischenzeitlich fehlenden landwirtschaftlichen Nutzungen und dem fehlenden städtebaulichen Ziel, dort wieder welche anzusiedeln, obsolet.

Eine Ausweisung dieser Flächen als Mischgebiet wird daher als sachgerecht angesehen und entspricht den städtebaulichen Zielen.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 6 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind städtebaulich unerwünscht und daher nicht zulässig.

#### **2.1.2 Sondergebiet „Kirchen- + Freizeiteinrichtung“ (SO)**

Die Festsetzung orientiert sich an der bisherigen Festsetzung, welche grundsätzlich beibehalten werden soll und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Das besondere städtebauliche Ziel dieser Planung ist die Erweiterung und die langfristige bauplanungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Kirchen- und Freizeiteinrichtung.

Da insbesondere die Sicherung / langfristige Erhaltung dieser Nutzungen durch die Ausweisung der sonst hierfür in Frage kommenden Gebietstypen (WA / MI etc.) nach der BauNVO nicht ausreichend sicherzustellen ist, wird die Ausweisung als Sondergebiet (SO) mit dem o.g. Nutzungszweck als sachgerecht angesehen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Die Unterteilung des SO in den Bereich 1 und 2 dient nicht der Abstufung / Unterscheidung der zulässigen Nutzungen oder Grundflächenzahl, sondern ausschließlich für die Bezugs- und Gebäudehöhen sowie die Dachform.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

#### **2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

Bezugshöhe (BZH)

Die max. Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) im neuen Höhensystem und fixieren die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist dem jeweiligen Bauherr freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf die interne Stockwerkseinteilung.

#### Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die sichtbaren Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

#### Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

#### 2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete sowohl für das MI als auch das SO und entspricht der tatsächlichen Bebauungen und den städtebaulichen Zielen.

Die Grundflächenzahl im SO ist so definiert, dass diese nicht getrennt für das SO1 und SO2 ermittelt und für den jeweiligen Teil separat einzuhalten ist, sondern für das SO insgesamt Anwendung findet. Die Unterteilung des SO in den Bereich 1 und 2 dient nicht der Abstufung / Unterscheidung der zulässigen Nutzungen oder Grundflächenzahl, sondern ausschließlich für die Bezugs- und Gebäudehöhen sowie die Dachform. Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

#### 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung, als zusätzliche Höhen- und Nutzungsbeschränkung der geplanten Gebäude insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossbereichen (Wandflächen).

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden können, da gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

Eine theoretische Überschreitung der maximalen Obergrenze für die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO wäre hier allerdings städtebaulich unschädlich und ver-

tretbar, da durch die eindeutig definierte max. Gebäudehülle keine wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, an die Umwelt oder den Verkehr zu erwarten sind und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

### **2.3 Bauweise**

In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen (Abstandsflächen gem. LBO) zu errichten.

Die max. Gebäudelänge beträgt 50 m, sofern es die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulassen.

Die Festsetzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Planung und dient in Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

### **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Die explizit genannten untergeordneten baulichen Anlagen dürfen die Baugrenzen im festgelegten Umfang überschreiten.

Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

#### Nebenanlagen

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

#### Garagen und Stellplätze

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

### **2.6 Verkehrsflächen**

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Nutzung der Verkehrsflächen (z.B. Fahrbahnen, Wege, Grünflächen, Stellplätze etc.) sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

## **2.7 Grünflächen**

Die Ausweisung der privaten Grünflächen orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen und dem tatsächlichen Bestand / Nutzungen und entspricht den städtebaulichen Zielen.

## **2.8 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.

Dachbegrünungen verbessern die Rückhaltung und die Verdunstungsmöglichkeiten von Regenwasser nachhaltig, weshalb sie auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Gebiet haben, weshalb sie städtebaulich dringend geboten sind.

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

## **2.9 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 und Sträucher 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.

## **2.10 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.

## **2.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen könnte eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen erfordern. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückenstütze befindet sich bei öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel auf dem privaten Grundstück und ist entschädigungslos zu dulden.

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (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.

#### **3.2 Werbeanlagen**

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

#### **3.3 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.

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Maß zulässig.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

#### **3.4 Außenantennen**

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

#### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

#### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten zu können, wurde beschlossen, die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.



**3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2018 zugrunde.

Kaisersbach, den \_\_.\_\_.2018

---

Katja Müller, Bürgermeisterin