



Gemeinde Kaisersbach
Gemarkung Kaisersbach
Flur Cronhütte
Rems-Murr-Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Panoramaweg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	4
1.2	Art der baulichen Nutzung	4
1.3	Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände	4
1.4	Maß der baulichen Nutzung	5
1.5	Bauweise	6
1.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.7	Stellung der baulichen Anlagen	6
1.8	Garagen	6
1.9	Nebenanlagen	7
1.10	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	7
1.11	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	7
1.12	Verkehrsflächen	7
1.13	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
1.14	Grünflächen	8
1.15	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.16	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
1.17	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	9
1.18	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	10
2	Örtliche Bauvorschriften	11
2.1	Äußere Gestaltung	11
2.2	Werbeanlagen	11
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	12
2.4	Außenantennen	12
2.5	Niederspannungsfreileitungen	13
2.6	Stellplatzverpflichtung	13
2.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	13
2.8	Ordnungswidrigkeit	13
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	14
3.1	Duldungspflicht	14
3.2	Artenschutz	14
3.3	Baugrund	14
3.4	Grundwasser	14
3.5	Bodenschutz / Altlasten	14
3.6	Zisternen / Brauchwasseranlagen	15
3.7	Denkmalschutz	15
3.8	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	16
3.9	Wasserversorgung	16
4	Anlagen	17
4.1	Gebäudeschnitte	17
4.2	Pflanzliste	18
4.3	Merkmale Bodenschutz bei Baumaßnahmen	19
4.4	Merkmale Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III	21

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden zeichnerischen und textlichen Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Cronhüte“ aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.2.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- WA:**
- keine

1.2.3 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- WA:**
- keine

1.2.4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

- WA:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.3 Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Auf dem im Lageplan gekennzeichneten südlichen Teil von Flst. 264 ist ein Eingriff in die Grünlandnutzung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art (Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, sonst. Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen etc.) erst zulässig, wenn abschließend ein gutachterlicher Nachweis erbracht wurde, dass es sich entweder nicht um einen FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachlandmähwiese) handelt oder an anderer Stelle eine entsprechende Ersatzmaßnahme in gleicher Wertigkeit und Größe hergestellt und entsprechend vertraglich sowie dinglich gegenüber der Gemeinde und dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis (Umweltschutzamt) gesichert wurde.

Bis dahin ist dieser Bereich als private Grünfläche sowie ggf. als FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachlandmähwiese) zu erhalten (siehe Festsetzung Grünfläche unten).

1.4 Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.4.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Bezugshöhe (BZH):

Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhenfestsetzung in Meter über Normalnull (m. ü. NN) im neuen Höhensystem und wurde für jedes Baugrundstück durch Eintrag im Lageplan definiert.

Traufhöhe (TH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe) des Hauptdaches oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als maximale Traufhöhe (TH) wird festgesetzt:

WA: TH max. 4,50 m

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / bauliche Anlage.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) wird festgesetzt:

WA: - GH max. 8,50 m

Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) dürfen eine Gebäudehöhe von 4,0 m bezogen auf die für das Baugrundstück maßgeblich festgesetzte Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

Hinweis: An Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen (§ 5 und § 6 Landesbauordnung [LBO]) einzuhalten.

Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen, etc.) dürfen die Dachhaut um max. 0,30 m überragen.

1.4.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

WA: 0,40

1.4.3 Anzahl Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

WA: II

1.5 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Offene Bauweise.

Die max. zulässige Gebäudelänge der Hauptgebäude (ohne Garagen / Carports) beträgt 18 m.

1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.7 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Hauptgebäuderichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.

Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Eine Abweichung von max. 5° zur festgelegten Richtung ist zulässig.

1.8 Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

a) Garagen und Carports

Garagen und Carports müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

1.9 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

a) Nebenanlagen als Gebäude

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude (Schuppen, Gewächshäuser etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) je Baugrundstück in Summe nur bis zu einer Größe von max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Höhe von 3,0 m zulässig, sofern keine anderen planungsrechtlichen Belange (Grün- bzw. Pflanzgebotsflächen etc.) betroffen werden.

Diese müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

b) Sonstige Nebenanlagen

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind (Zugänge, Treppen, Stützmauern, Werbeanlagen, Spielgeräte, Müllbehälter etc.), sind in einem Abstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

c) Nebenanlagen zur Versorgung

Die der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Telekommunikation, Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser etc.) sind als Ausnahme zulässig.

1.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.11 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Im Freihaltebereich (1,0 m) südlich der Wendepalte am Ende der Straße „Panoramaweg“ sind baulichen Anlagen aller Art wie Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Einfriedungen, Auffüllungen etc. unzulässig.

1.12 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Mischverkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind nachrichtliche Wiedergaben.

1.13 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Zufahrt an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen ist nicht zulässig.

1.14 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan / Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (oben).

Private Grünfläche mit Nutzungszwecke Wiese und Erhaltung des Lebensraumtyps 6510 (Magere Flachlandmähwiese).

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und die Bepflanzung mit Hecken und Bäumen sind untersagt.

Die Wiesen sind extensiv zu bewirtschaften und zu unterhalten (Mahd 2-mal jährlich mit Abräumen des Mähguts (1. Mahd nicht vor dem 20. Juni, 2. Mahd im September).

1.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Eine Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.
- Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden
- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1 + 2)
- Dachbegrünungen (siehe Pflanzgebot 3)
- Versickerung bzw. Pufferung des Oberflächenwassers (siehe Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.)

b) interne CEF-Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- Nisthilfen (Maßnahme A 1)
je Baugrundstück ist mind. 1 geeignete Nisthilfe mit Katzen- und Marderschutz für Höhlenbrüter etc. dauerhaft anzubringen und zu unterhalten:
Empfehlung:
 - Nisthöhle mit Fluglochweite 30 x 45 mm (Meisen, Gartenrotschwanz, Schnäpper, Sperling etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse

- Nisthöhle mit Fluglochweite 27 mm (div. Meisen etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
- Nischenbrüterhöhle Fluglochweite 30 x 50 mm (Rotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper etc.)
- Goldammer (Maßnahme A 2)
Anlage eines Krautsaumes / Blühstreifens.
Der Krautsaum sollte einige Fehlstellen aufweisen und mit 1 - 2 Büschen (z.B. Pfaffenhütchen oder Gartriegel) sowie intergrierten Lesesteinen unter den Büschen ergänzt werden.
Pflanzenschutzmittel (Pestizide) sind unzulässig.
Die Krautsäume zwischen den Büschen sind spät im Jahr oder in einem mehrjährigen Rhythmus zu mähen.
- c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Nachrichtliche Wiedergabe)
 - nicht erforderlich

1.16 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Leitungsrecht (LR) zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Menzlesmühle zur Führung und Unterhaltung von unterirdischen Wasserversorgungs- und Steuerleitungen. Das Recht ist übertragbar.

Die Erstellung von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Auffüllungen / Abgrabungen, Bepflanzungen, etc. innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

Baumpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

1.17 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind geringfügig variabel, die Art und Anzahl je Baugrundstück ist verbindlich einzuhalten.

In den Pflanzgebotsflächen sind mit Ausnahme von offenen Einfriedungen (Maschendraht- und Doppelstabzäune etc.), Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern alle sonstigen bauliche Anlagen (Gebäude, Schuppen, Stellplätze, Terrassen, Überdachungen, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen etc.) nicht zulässig.

Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 1.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) - Eingrünung des Baugebietes

Freiwachsende, mehrreihige Heckenpflanzung mit unregelmäßiger Randausbildung und Krautsaum sowie Einzel- und Baumgruppenpflanzungen aus Laubgehölzhochstämmen.

Die heckenartige Gehölzpflanzung ist alle ca. 5 - 10 m für ca. 5 m zu unterbrechen und mit Laubgehölzhochstämmen (Einzelbäume bzw. Baumgruppen) zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist als extensiv genutztes Grünland zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) - Durchgrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Laubgehölzhochstämmen gem. Einzeichnung im Lageplan.



Straßenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbaums (kein Obst- oder Nadelbaum).



Gartenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Obstbaums.

Pflanzgebot 3 (PFG 3) – Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports) bis einschließlich 10° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

1.18 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Böschungen und Betonstützen der Randsteine zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen sind ggf. auf den angrenzenden Grundstücken vorgesehen und entschädigungslos zu dulden.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Kaisersbach, den __.__.2020

Katja Müller, Bürgermeisterin

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.1.1 Dächer

a) Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig:

WA: Satteldächer (SD).

Versetzte Pultdächer sind zulässig, sofern die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sowie die jeweilige Dachneigung eingehalten werden und der senkrechte Versatz der Dachflächen max. 1,5 m beträgt.

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten:

WA: Satteldach (SD): 30° - 40°

c) Dachaufbauten, Seiten- bzw. Zwerchgiebel

Für Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Kaisersbach.

d) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten oder rotbraunen Farbtönen verwendet werden.

Für Dacheindeckungen bis 10° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Schadstoffabgebende bzw. unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

a) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zulässig.

e) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pflanzgebot 3).

2.1.2 Fassaden

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten.

Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf Dächern und Werbeanlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstücks um max. 2,5 m überragen. Es ist nur eine Werbeanlage je Baugrundstück bis max. 1,0 m² zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden. Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Schotterungen (Schottergärten) sind unzulässig.

Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

2.3.2 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterterrassen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern insgesamt nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, in einem Abstand von 2,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes nur bis max. 0,8 m Höhe.

Stützmauern und Böschungen müssen zu Grenzen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten. Stützmauern sollen aus Natursteinen oder natursteinartigen Materialien hergestellt bzw. verkleidet werden.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.

2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen inkl. Auffüllungen und Stützmauern etc. in einem Abstand von 2,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes dürfen diese zusammen um max. 0,8 m überragen.

Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) müssen zu den Grenzen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.

2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung bis einschl. 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- pro Wohnung über 50 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Gefangene Stellplätze können **nicht** als notwendige Stellplätze im Sinne des § 37 LBO angerechnet werden.

Gefangene Stellplätze sind zum Beispiel: Zufahrten zu anderen Stellplätzen, Stauräume vor Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports).

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² nicht extensiv begrünter Dachfläche mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,10 – 0,15 l/s je 100 m² Dachfläche herzustellen und an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

2.8 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO er-
gangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Kaisersbach, den __.__.2020

Katja Müller, Bürgermeisterin

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

3.2 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

3.3 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz [WHG] i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz [WG] für Baden-Württemberg).

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

3.5 Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

3.6 Zisternen / Brauchwasseranlagen

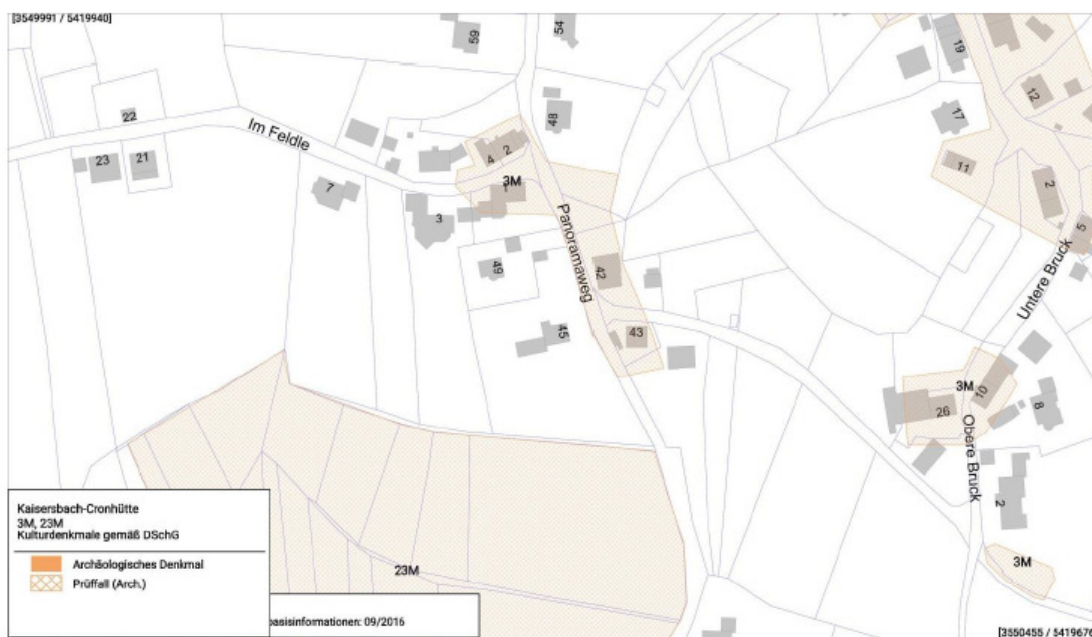
Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 4 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3.7 Denkmalschutz

Innerhalb oder randlich der Planbereiche werden folgende Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt:

- Historischer Siedlungskern Kaisersbach-Cronhütte (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 3M)
- Abgegangene Siedlung und abgegangene Glashütte? (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall 23M)

Auf die Kartierung der archäologischen Relevanzbereiche wird verwiesen.



Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Verdachtsflächen und darüber hinaus sind daher archäologische Befunde und Funde der örtlichen Besiedlungs- und Wirtschaftsgeschichte, sowie der Sachkultur des Mittelalters und der frühen Neuzeit in nicht tiefgreifend gestörten Arealen zu erwarten bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln kann.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzei-

ge in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) 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.

3.8 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

3.9 Wasserversorgung

Für eine Bebauung mit Erd- und einem Obergeschoß kann für den Normalbetrieb ein nach W 400-1 ausreichender Versorgungsdruck (2,35 bar) bereitgestellt werden. Für eine darüber hinausgehende höhere Bebauung ist eine häusliche Druckerhöhungsanlage notwendig.

Der Standort „Panoramaweg“ ist innerhalb des Wasserverteilungsnetzes eine ausgeprägte Hochlage. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt VV 400-1 (10.1.3 Versorgungsdruck) ist an solch höchstgelegenen Entnahmestellen ein Druckabfall bis 0,5 bar während der Zeit des Spitzenverbrauches (kurzzeitig) nicht immer vermeidbar. Wenn eine Haustechnik eingebaut wird, die einen konstanten Mindestdruck von > 0,5 bar benötigen, ist vom Eigentümer / Anschlussnehmer ebenso eine häusliche Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Der Anschluss der Grundstücke hat an die Leitung, die vom Wasserturm Kaisersbach kommt, zu erfolgen. Der Versorgungsdruck vom Wasserturm Kaisersbach wird durch einen Druckminderer bei Kaisersbach - Gehren reduziert. Bei einem Ausfall dieser im Netz vorhandenen Druckregelarmaturen sind Druckanstiege bis über 6 bar möglich, weshalb bei Neuanlagen Hausdruckminderer einzubauen sind.

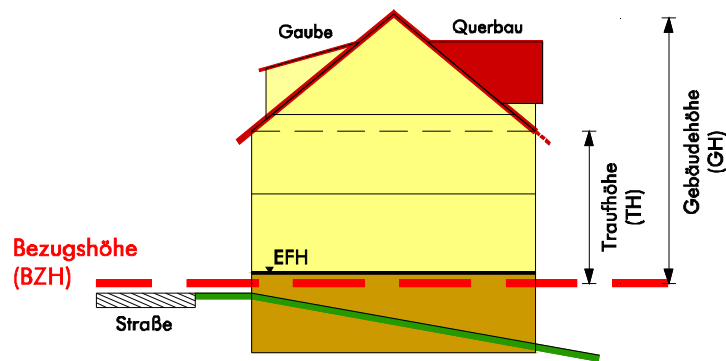
4 Anlagen

4.1 Gebäudeschnitte

Musterschnitte zur Erläuterung der Festsetzungen

a) Gebäude allgemein

Bezugshöhe (BZH) / Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH)



4.2 Pflanzliste

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtes (Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken etc.) sind zu beachten.

Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18 cm. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostempfindlichkeit und regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Laubbäume:

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche	- Fraxinus excelsior	Esche
- Prunus avium	Vogelkirsche	- Quercus petraea	Traubeneiche
- Quercus robur	Stieleiche	- Sorbus aria	Mehlbeere
- Tilia cordata	Winterlinde	- Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Äpfel:

- Bohnapfel	- Gehrers Rambour	- Berner Rosenapfel	- Hauxapfel
- Welschisner	- Boskoop	- Josef Musch	
- Jakob Fischer	- Salemer Klosterapfel	- Schöner aus Nordhausen	- Teuringer Rambour
- Kumpfenapfel	- Efringer Kurzstiel	- Gelber Bellefleur	- Gelber Berlepsch
- Spätblühender Wintertaffelapfel		- Grahams Jubiläumsapfel	

Birnen:

- Gelbmöstler	- Schweizer Wasserbirne	- Mollenbusch	- Palmischbirne
- Grüne Jagdbirne	- Oberösterreichischer Weinbirne		

Kirschen:

- Glemser	- Große Schwarze Knorpel	- Büttners Rote Knorpelkirsche
-----------	--------------------------	--------------------------------

Zwetschgen und Pflaumen:

- Hauszwetschge	- Große Grüne Reneklode	- Nancy-Mirabelle	Mirabelle aus Metz
- Hafer- oder Gebirgzwetschge			

Nüsse:

- Walnuß

4.3 Merkblatt Bodenschutz bei Baumaßnahmen



Seite 1 von 2

Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem

Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.
7. Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

4.4 Merkblatt Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III



Seite 1 von 2

Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III

1. Bei Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Die Rechtsverordnungen einschließlich der zugehörigen Lagepläne können bei den zuständigen Gemeinden/Bürgermeisterämtern eingesehen werden. Die notwendigen Schutzvorkehrungen sollten aus Vorsorgegründen bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten (Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung) beachtet werden. Insbesondere gilt das für die Prüfbarkeit der Abwasseranlagen.

2. Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen
- Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern
- Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein

3. Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" sowie die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller unbedingt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

4. Arbeitsräume der Bauvorhaben sind so zu verfüllen, dass eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.

5. Straßen, Stellplätze für Lkw sowie öffentliche Parkplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht auszubilden. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und

Seite 2 von 2

aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

6. Die Verwertung von Baureststoffen / Bauschutt (z. B. Recyclingmaterial) ist aus Vorsorgegründen grundsätzlich nicht zulässig.

7. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017) ist zu beachten.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.