

Gemeinde Kaisersbach
Gemarkung Kaisersbach
Landkreis Rems-Murr



BEBAUUNGSPLAN

„Rotenmad“

Änderung + Erweiterung 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.0	Ersetzung und Aufhebung bisheriger Bebauungsvorschriften	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	6
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
1.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	7
1.6	Verkehrsflächen	7
1.7	Grünflächen	7
1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	9
1.10	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	9
1.11	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	9
2	Örtliche Bauvorschriften	11
2.1	Äußere Gestaltung	11
2.2	Werbeanlagen	12
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	12
2.4	Außenantennen	13
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	15
3.1	Duldungspflicht	15
3.2	Artenschutz	15
3.3	Baugrund	15
3.4	Grundwasser	15
3.5	Bodenschutz / Altlasten	15
3.6	Entwässerung	15
3.7	Zisternen / Brauchwasseranlagen	16
3.8	Denkmalschutz	16
4	Anlagen	17
4.1	Gebäudeschnitte	17
4.2	Pflanzliste	18
4.3	Merkblatt Bodenschutz	19

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) 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, 613).
- 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)

1.0 Ersetzung und Aufhebung bisheriger Bebauungsvorschriften

1.0.1 Ersetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

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

1.0.2 Aufhebung bisherige Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Rotenmad“ für die südwestliche Ecke des Flst. 299 ersatzlos aufgehoben und somit wieder dem unbeplanten Außenbereich zugeordnet.

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

MI : Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

SO : Sondergebiet „Kirchen- + Freizeiteinrichtung“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- MI:**
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
- SO:**
- Einrichtungen und Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke und der damit verbundenen Freizeiteinrichtungen
 - die mit der Zweckbestimmung verbundenen zeitweiligen Beherbergung von Freizeit- und Erholungsgästen
 - sonstige der Zweckbestimmung dienende und untergeordnete Einrichtungen für gesundheitliche, therapeutische, soziale und seelsorgerische Zwecke
 - sonstige der Zweckbestimmung dienende und untergeordnete Versorgungseinrichtungen (Kantine, Café, Bistro etc.)
 - sonstige der Zweckbestimmung dienende und untergeordnete Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen, Stellplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen, Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen

- eine der Zweckbestimmung dienende und untergeordnete ständige Wohnung für Betreuungs- und Aufsichtspersonen sowie deren direkte Familienangehörige

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

MI: - keine

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

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- MI:**
- Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

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

- MI:**
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden

1.2 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)

1.2.1 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 Baufenster 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).

Als maximale Traufhöhe (TH) wird festgesetzt:

MI: TH max. 4,8 m

SO 1: TH max. 6,5 m

SO 2: keine

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:

MI: GH max. 10,0 m

SO1: GH max. 11,5 m

SO2: GH max. 6,5 m

Garagen und Carports sowie freistehende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der für Garagen / Carports / Nebenanlagen vorgesehenen Flächen dürfen eine Gebäudehöhe von 4,5 m bezogen auf ihre Eingangs- bzw. Zufahrtshöhe nicht überschreiten.

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

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

MI: 0,60

SO: 0,60

1.2.3 Anzahl Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

MI: II

SO: keine (aufgehoben)

1.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt:

MI: keine (aufgehoben)

SO: keine (aufgehoben)

1.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- o offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ausnahme: Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO
(Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen)
um bis zu 1,5 m
- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO
(Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten)
bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m
- Terrassen

sind gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Bauflächen (Baufenster) sowie den dafür gekennzeichneten Bereichen (Nebenanlagenbaufenster) zulässig.

In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Flächen (Nebenanlagenbaufenster) zulässig.

Garagen und Carports müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

1.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Private Grünflächen (GF) mit der Zweckbestimmung Grünanlage.

Die Grünanlagen sind gärtnerisch überwiegend als Wiese mit einzelnen Bäumen und Sträuchern (siehe Lageplan) anzulegen und zu unterhalten.

Stellplätze und Gebäude sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Bereiche (Nebenanlagenbaufenster) zulässig.

Grünfläche 1

Sonstige Nebenanlagen und Befestigungen sind bis auf mobile Sport- und Spielgeräte (Fußballtore etc.) nicht zulässig.

Ausnahme: Als Ausnahme können weitere Nebenanlagen (keine Gebäude) und sonstige Befestigungen zugelassen werden, wenn diese den o.g. Nut-

zungszwecken dienen und zugeordnet sind, sowie mit den Zielen und Zwecken des Landschaftsschutzgebietes vereinbar sind.

Grünfläche 2

Zusätzlich zu den Baufenstern für Nebenanlagen und Stellplätze sind sonstige Nebenanlagen (Spielgeräte, Grillstellen, sonst. Freizeit- und Sportanlagen, Zäune etc.) und der dafür notwendigen Wege, Zugänge und Befestigungen zulässig, sofern diese max. 10 % der Grünfläche in Anspruch nehmen.

Ausnahme: Als Ausnahme können weitere Nebenanlagen (auch Gebäude) und sonstige Befestigungen zugelassen werden, wenn diese den o.g. Nutzungszwecken dienen und zugeordnet sind, sowie mit den Zielen und Zwecken des Landschaftsschutzgebietes vereinbar sind.

1.8 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

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen. Wenn eine Gefährdung des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden kann (z. B. LKW-Stellplätze, gewerbliche Wasch- und Lagerplätze etc.), sind sie nur aus wasserundurchlässigen Belägen zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist ggf. nach geeigneter Behandlung (Ölabscheider u. a.) der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie von Nebenanlagen wie Garagen und Carports bis einschließlich 10° Dachneigung sind zu mind. 80% dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Kräutern und Wildgräsern ermöglichen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit Insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebote)

b) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (nachrichtliche Wiedergabe)

- Maßnahme D1 (Grünlandextensivierung)
Extensivierung einer Grünlandfläche (ca. 220 m²) im südwestlichen Bereich von Flst. 299
- Maßnahme D2 (straßenbegleitende Obstbaumreihe)
Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer straßenbegleitenden Baumreihe (7 hochstämmige heimische Obstbäume) im nördlichen Bereich von Flst. 304
- Maßnahme D3 (Grünlandextensivierung + Obstbaumpflanzung)
Extensivierung der Grünlandfläche (ca. 2.880 m²) sowie Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Bäumen (17 hochstämmige heimische Obstbäume) auf einer Teilfläche von Flst. 171.

1.9 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 ist verbindlich einzuhalten.

*Hinweise: Mit Bäumen ist ein Abstand von mind. 4,5 m zum Fahrbahnrand der Gemeindeverbindungsstraße (Flst. 171/1 + 433/5) einzuhalten.
Im Einmündungsbereich /Sichtfeld zur Gemeindeverbindungsstraße sind nur hochstämmige Bäume (Unterkante Krone über 2,5 m) zulässig.
Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu Pflanzabständen etc. sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten.*




Pflanzgebot 1 (PFG 1) - Eingrünung des Baugebietes

Freiwachsende, ein- bis zweireihige Heckenpflanzung mit unregelmäßiger Randausbildung mit einem Mindestanteil von 30 % immergrünen Gehölzen (gem. Pflanzliste).

Die heckenartige Gehölzpflanzung ist alle ca. 10-15 m zu unterbrechen und mit Obst- / Wildobsthochstämmen zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist als extensiv genutztes Grünland zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) – Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Laubgehölzhochstämmen und Hecken gem. schematischer Einzeichnung im Lageplan.

-  dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbaums (kein Nadelbaum) gem. Pflanzliste
-  dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines hochstämmigen, heimischen Obstbaum (kein Laub- / Nadelbaum) gem. Pflanzliste
-  dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung einer heimischen Heckenpflanzung gem. Pflanzliste (s. Anlage)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

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

Pflanzbindung 1 (PFB 1):

Dauerhafte Pflege und Erhaltung der Laubgehölzhochstämmen und Sträucher.

1.11 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.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Kaisersbach, den __.__.2018

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:

MI : Satteldächer (SD)

SO 1: Satteldächer (SD)

SO 2: Flachdächer (FD)

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten:

MI: 40° - 50°

SO 1: 40° - 50°

SO 2: 0° - 5°

c) Dachaufbauten, Seiten- bzw. Zwerchgiebel

Für Dachaufbauten gilt die Dachaufbautensatzung der Gemeinde Kaisersbach.

d) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten bzw. 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.

f) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden bis einschließlich 10° Dachneigung sind zu mind. 80% dauerhaft extensiv zu begrünen.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Kräutern und Wildgräsern ermöglichen.

g) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und freistehende Nebenanlagen gelten alle Vorgaben der äußeren Gestaltung.

2.1.2 Fassaden

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz, Stein oder Glas zulässig.

Faserzement-, Kunststoffplatten und Metallverkleidungen sind unzulässig.

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten.
Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

SO 2: Fassaden sind sofern nicht aus Holz hergestellt oder verkleidet mit einer Vorsatzverkleidung aus natürlichem Holz ohne farblichen Anstrich zu kaschieren.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen bis max. 1,0 m² Fläche je Gebäude zulässig, welche direkt an diesem angebracht sein müssen und im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig.

Ihre Höhe (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstückes um max. 2,5 m überragen.

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 oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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 1,0 m zulässig, in einem Abstand von 2,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Fahrbahnen nur bis max. 0,8 m Höhe.

Stützmauern und Böschungen müssen zu den Grenzen von Verkehrsflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Stützmauern sind aus Natursteinen oder natursteinartigen Materialien herzustellen bzw. mit solchen zu verkleiden.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten.

Ausnahme: Als Ausnahme können für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. oder wenn die Topographie dies bautechnisch erfordert höhere Auffüllungen oder Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden, sofern diese terrassenartig angelegt werden.

Hierbei muss nach max. 1,0 m Höhe ein horizontaler Versatz von mind. 50 % der direkt darunterliegenden Mauer- / Böschungshöhe eingehalten werden.

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 (Fahrbahnen, Wege, Verkehrsgrünflächen, Stellplätze etc.) dürfen diese zusammen um max. 0,8 m überragen. Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) müssen zu den Grenzen Verkehrsflächen sowie von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten.

2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Satelliten oder Antennenanlage zulässig. 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

Zufahrten und der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) kann nur als Stellplatz angerechnet werden, wenn dieser zur selben Wohneinheit gehört.

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 Dachfläche mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s je 100 m² Dachfläche herzustellen, sofern das Wasser nicht innerhalb des Plangebietes auf privaten Flächen versickert wird.

2.8 Ordnungswidrigkeit

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

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Kaisersbach, den __.__.2018

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.

Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, dass sich die Bauherren die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit vor Baubeginn durch einen Sachkundigen bestätigen lassen. Eventuell erforderliche Gehölzrodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

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 von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Grundwasserableitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer bedürfen grundsätzlich einer behördlichen Zulassung. Ggf. kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

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 das Amt für Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

3.6 Entwässerung

Gemäß § 45 b Abs. 3 Wassergesetz ist Niederschlagswasser von neu bebauten, befestigten oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Grundstücken grundsätzlich durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Sofern eine Versickerung geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines Versickerungsgutachtens empfohlen

Für die dezentrale Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers (Versickerung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

3.7 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.

3.8 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Innerhalb des Planbereichs sind Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt. Der historische Siedlungskern von Kaisersbach-Rotenmad ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüffall 22M) ausgewiesen. Auf die Kartierung des archäologischen Relevanzbereichs wird verwiesen.

Rotenmad geht auf ein nach 1721 angelegtes Forstgut zurück und gehörte ursprünglich zum Rudersberger Amt des Oberamts Schorndorf.

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Verdachtsflächen sind in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen daher archäologische Bodenzeugnisse - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - der örtlichen Siedlungsgeschichte und wirtschaftlichen Entwicklung, sowie zur Sachkultur der frühen Neuzeit zu erwarten.

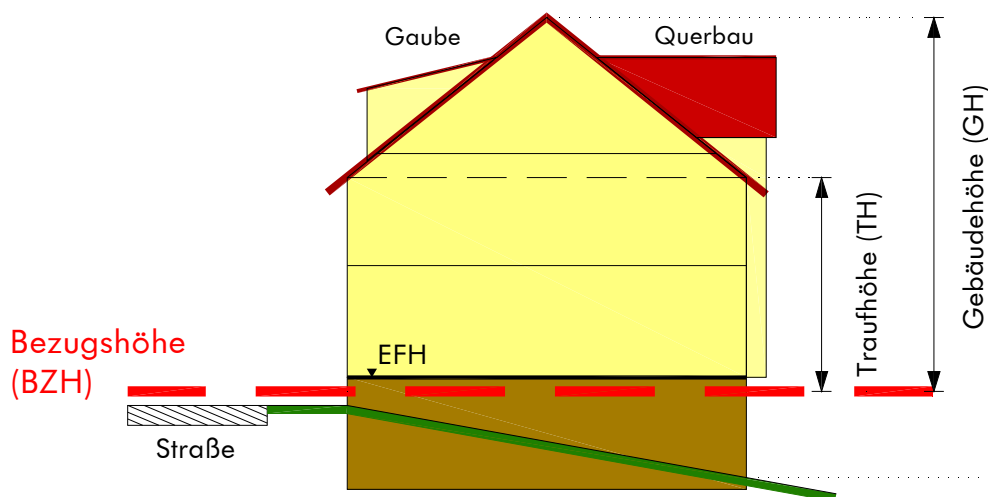
4 Anlagen

4.1 Gebäudeschnitte

Musterschnitte zur Erläuterung der Festsetzungen

a) allgemein zulässige Gebäude

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



4.2 Pflanzliste

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

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 Gebirgszwetschge			

Nüsse:

- Walnuß

4.3 Merkblatt Bodenschutz



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 eingestuftes 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>.