



Gemeinde Kaisersbach
Gemarkung Kaisersbach
Rems-Murr-Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Leinäcker 1 1. Änderung und Erweiterung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Planungs- &
Ingenieurbüro Wahl**

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
	Ersetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	4
	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	Stellung der baulichen Anlagen	7
1.6	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	7
1.7	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	7
1.8	Verkehrsflächen	8
1.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
1.10	Grünflächen	8
1.11	Flächen für die Landwirtschaft	8
1.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.13	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
1.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	9
1.15	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	9
1.16	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	Ordnungswidrigkeit	13
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	14
3.1	Duldungspflicht	14
3.2	Grundwasser	14
3.3	Bodenschutz / Altlasten	14
3.4	Denkmalschutz	14
3.5	Artenschutz	14
3.6	Zisternen / Brauchwasseranlagen	14
3.7	Baugrund	15
3.8	Versickerungen	15
4	Anlagen	16
4.1	Gebäudeschnitt	16
4.2	Pflanzliste	17
4.3	Merkblatt Bodenschutz bei Baumaßnahmen	18

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Ersetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsgebietes liegenden vorangegangenen zeichnerischen und textlichen Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

Aufhebung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Leinäcker 1“ ersatzlos aufgehoben, soweit sie folgende Flurstücke (Flst.) der Gemarkung Kaisersbach betreffen (Übersichtsplan siehe Begründung):

Flst. 921 (Feldweg, südwestlicher Teil mit ca. 1.400 m²), Flst. 932 (Feldweg, mittlerer Teil mit ca. 300 m²), Flst. 935 (landw. Grundstück, südwestlicher Teil mit ca. 2.600 m²), Flst. 936 (Feldweg, östlicher Teil mit ca. 400 m²) und dem gesamten Flst. 2100 (Wald).

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.

WA : Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI : Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

WA: - Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke

MI: - Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

WA: - nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

MI: - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- WA:**
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

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

1.1.3 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
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

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

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 geplante 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).

Bei Pultdachgebäuden ist dies die niedrigere Dachseite.

Als maximale Traufhöhe (TH) wird festgesetzt:

WA 1 + MI 1: TH max. 4,50 m

WA 2 + 3 und MI 2: TH max. 6,00 m

Die Traufhöhe kann bei Satteldachgebäuden im WA 1 und MI 1 bis zu 50 % der Dachlänge um max. 1,5 m erhöht werden.

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage wird festgesetzt:

WA 1 + MI 1: GH max. 8,50 m

WA 2 + WA 3 u. MI 2:

- bei Satteldächern (SD) ab 25° Dachneigung: GH max. 8,50 m

- bei Satteldächern (SD) bis 25° Dachneigung: GH max. 7,50 m

- bei Pult- (PD), Walm- (WD), Zeltdächern (ZD): GH max. 7,50 m

Landwirtschaftsfläche: GH max. 7,50 m

Garagen und Carports sowie freistehende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und innerhalb der für Garagen vorgesehenen Flächen dürfen eine Gebäudehöhe von 4,0 m bezogen auf ihre Einfahrts- bzw. Zugangshöhe nicht überschreiten.

Die Einfahrts- bzw. Zugangshöhe von Garagen- und Carports dürfen die festgesetzten Bezugshöhen um max. 0,3 m überschreiten.

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

Technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Antennen, etc.) dürfen die max. Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überragen.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl wird festgesetzt:

WA 1 + 2: 0,30

WA 3: 0,35

MI 1: 0,30

MI 2: 0,35

1.2.3 Anzahl Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

im **WA u. MI:** II

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

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

Es sind jedoch nur Einzelhäuser (E) zulässig.

1.4 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).

Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO 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 um bis zu 4,0 m

überschritten werden, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Hauptgebäuderichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.

Eine Abweichung von 5° ist zulässig.

Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Grenzgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den ausgewiesenen Garagenflächen brauchen an max. einer Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen (gem. §§ 5+6 LBO BW) einhalten, sofern die Wandhöhe am höchsten Punkt des Geländes 3,5 m, die Wandfläche max. 30 m² sowie die Länge der Grenzbebauung 8,0 m nicht überschreitet.

1.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von max. 20 m³ zulässig, sofern sie keine Gebäude sind.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den dafür gekennzeichneten Bereichen (Ga) zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) ohne Seitenwände sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen einhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen sind entlang den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig.

1.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

1.11 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Fläche für eine land- und forstwirtschaftliche Holz- und Gerätehalle sowie als Lagerfläche für Holz, landwirtschaftliche Maschinen und Geräte sowie als extensive Grünlandnutzung (Wiese).

Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören (im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO) sind unzulässig.

Die Verwendung, Lagerung oder der Umschlag von gesundheitsgefährdenden oder emissionsträchtigen Gütern oder Gefahrstoffen (Silage, Mist, Gülle, Dünge- und Spritzmittel, Treib- und Schmierstoffe etc.) sowie die Unterbringungen oder Haltung von Tieren sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Landwirtschaftsfläche

- Erhaltung der extensiven Grünlandnutzung und der vorhandenen Laubgehölze.

Allgemein

- PKW-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von einschl. 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen.

Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (nachrichtliche Wiedergabe)

- Umwandlung von intensive genutzter Ackerfläche in Extensivgrünland im Bereich des Flurstückes 773/2

- Dauerhafte extensive Grünlandnutzung mit dem Zielbiototyp „Magere Flachlandmähwiese“ im Bereich des Flurstückes 988 (Leinquelle)
- Dauerhafte Anbringung und Unterhaltung von mind. 3 geeigneten Nisthilfen mit Katzen- und Marderschutz für heimische Höhlenbrüter im näheren Umfeld (z.B. Friedhof / Friedhofsparkplatz)

1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Leitungsrecht (LR) zu Gunsten der Gemeinde Kaisersbach zur Führung und Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

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.

1.14 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.

Pflanzgebot 1 (PFG 1):

Anpflanzung von Laubgehölzhochstämmen

Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung von heimischen Obst- und Laubbäumen gemäß Einzeichnung im Lageplan.

Die eingezeichneten Standorte sind geringfügig variabel.

Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 1.

1.15 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.

Pflanzbindung 1 (PFB 1):

Dauerhafte Erhaltung der erhaltenswerten Laubgehölzhochstämme.

1.16 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 ____ . ____ . 2014

Katja Müller, Bürgermeisterin

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser, Grenzgaragen, 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 1 + MI 1: nur Satteldächer (SD)

WA 2 + 3 u. MI 2: Sattel- (SD), Zelt- (ZD), Walm- (WD) und Pultdächer (PD)

Versetzte Pultdächer sind zulässig, sofern die festgesetzten Trauf- und Gebäude-/ Firsthöhen sowie die Dachneigungen für die jeweiligen Satteldachgebäude eingehalten werden und der senkrechte Abstand zwischen den Dachflächen max. 1,5 m beträgt.

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) müssen eingehalten werden:

Satteldächer (SD) im WA 1 + MI 1: 25° - 40°

Satteldächer (SD) im WA 2 + 3 u. MI 2: 15° - 40°

Zelt- (ZD), Walm- (WD) und Pultdächer (PD): 5° - 15°

c) Dachaufbauten, Seiten- bzw. Zwerchgiebel

Für Dachaufbauten gilt die Dachaufbautensatzung der Gemeinde Kaisersbach.

d) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig.

e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.

Glasierte Dachziegel oder sonstige stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

Für Dacheindeckungen bis 10° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig.

Schadstoffabgebende Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Dächer bis zu einer Dachneigung von einschl. 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen.

f) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und freistehende Nebenanlagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig, wenn sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen.

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)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die 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 unzulässig.

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 aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m Höhe zulässig. An den Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets bis max. 0,8 m.

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

Als Ausnahme können für untergeordnete Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. höhere Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden.

2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe toter Einfriedungen (Zäune, Mauern etc.) an den öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,8 m nicht überschreiten.

Lebende Einfriedungen (Hecken, Bepflanzungen etc.) sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

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

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

2.7 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 03.11.2014

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 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.

3.3 Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) und das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“, des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis 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 Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

3.4 Denkmalschutz

Der Fund von Kulturdenkmalen ist der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird verwiesen.

3.5 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.

3.6 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf das Merkblatt "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird ebenfalls hingewiesen.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3.7 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.

3.8 Versickerungen

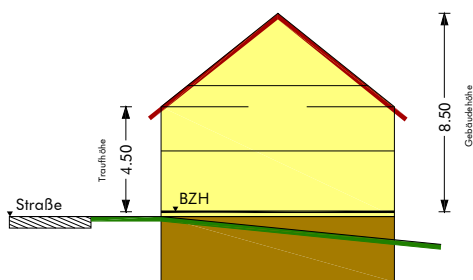
Punktuelle Versickerungen auf den Baugrundstücken z.B. über Mulden / Rigolen sind aufgrund der unterliegenden geologischen Schicht des Knollenmergels vorab von einem hydrogeologischen Gutachter zu untersuchen und freizugeben.
Gegen flächige Versickerungen wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

4 Anlagen

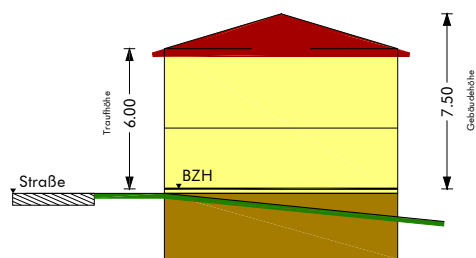
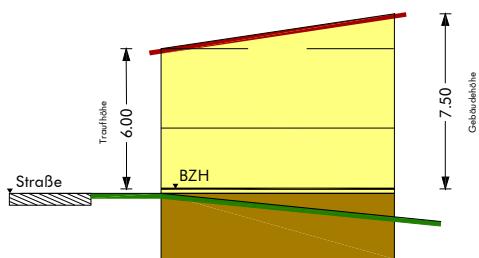
4.1 Gebäudeschnitt

Musterschnitt zur Erläuterung der Festsetzungen

Satteldach



Pulldach / Zeltdach



4.2 Pflanzliste

(als Empfehlung)

Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 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 Holzfrostepfindlichkeit 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	- Sorbus aria	Mehlbeere
- Sorbus domestica	Speierling	- Tilia cordata	Winterlinde

Äpfel:

- Bohnapfel	- Gehrers 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
- Jakob Lebel	- Kaiser Wilhelm	- Spätblühender Wintertaffetapfel	

Birnen:

- Gelbmöstler	- Schweizer Wasserbirne	- Mollenbusch	- Palmischbirne
- Grüne Jagdbirne	- Oberösterreichischer Weinbirne	- Champagner Bratbirne	- Gellerts Butterbirne
- Muskatellerbirne	- Große Rommelter		

Kirschen:

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

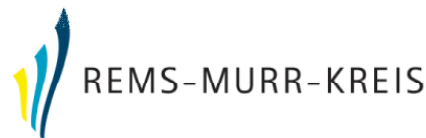
Zwetschgen und Pflaumen:

- Hauszwetschge	- Große Grüne Reneklode	- Nancy-Mirabelle	- Mirabelle aus Metz
- Nancy-Mirabelle	- Ouillins Reneklode	- Ontariopflaume	- Zibarte Blau
- Löhrpflaume	- Hafer- oder Gebirgszwetschge		

Nüsse:

- Walnuß

4.3 Merkblatt Bodenschutz bei Baumaßnahmen



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. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie 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, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7. Für den Umgang mit Böden, die für eine technische Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Hefte 10, 24 und 28 "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg bieten weitere wichtige Informationen. Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen.

8. 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.

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