

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT KIRCHHEIM UNTER TECK

Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 BauGB Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

"Berg West 1" -1. Änderung

GEMARKUNG: ÖTLINGEN

PLANBEREICH NR. **42.02/1**

Gefertigt:

Abteilung Städtebau und Baurecht
Kirchheim unter Teck, den 20.04.2017/
17.11.2017/
13.03.2018/
18.04.2018/
22.10.2018

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am	31.05.2017	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	10.06.2017	
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	von	19.06.2017	bis 21.07.2017
Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB	von	19.06.2017	bis 21.07.2017
Dem Entwurf hat der Technische Ausschuss zugestimmt	am	06.12.2017	
Öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB	von	21.12.2017	bis 31.01.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	18.04.2018	
In Kraft getreten	am	27.04.2018	
Eintritt in das ergänzende Verfahren gem. § 214 BauGB	am	14.11.2018	
Erneute öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB	von	03.12.2018	bis 18.01.2019
Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren gem.§ 214 BauGB	am		
In Kraft getreten	am		

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Kirchheim unter Teck, den

.....
Oberbürgermeisterin

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Berg West I“ – 1. Änderung

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 42.02/1

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), mehrfach geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 606) und §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
PlanZV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO

1.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO	Allgemeines Wohngebiet WA: Zulässig sind Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungs- planes.
1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO	Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grund- stücksfläche zulässig. Offene Stellplätze können auch im Anschluss an die befahrbare Verkehrsfläche zugelassen werden.
1.3	Nebenanlagen § 14 BauNVO	Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken, sind nur inner- halb der überbaubaren Fläche zulässig.
1.4	Höhe baulicher Anlagen § 16, 18 BauNVO	Bezugshöhe für die EFH ist die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Gebäudemitte. Eine Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf 0,30 m nicht übersteigen. Traufhöhe: 5,5 m Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren. Firsthöhe: 8,8 m Firsthöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der EFH und der Unterkante der Sparren am Firstpunkt.
1.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom, der Net- ze BW, der Stadt Kirchheim unter Teck und der Energie Kirchheim.

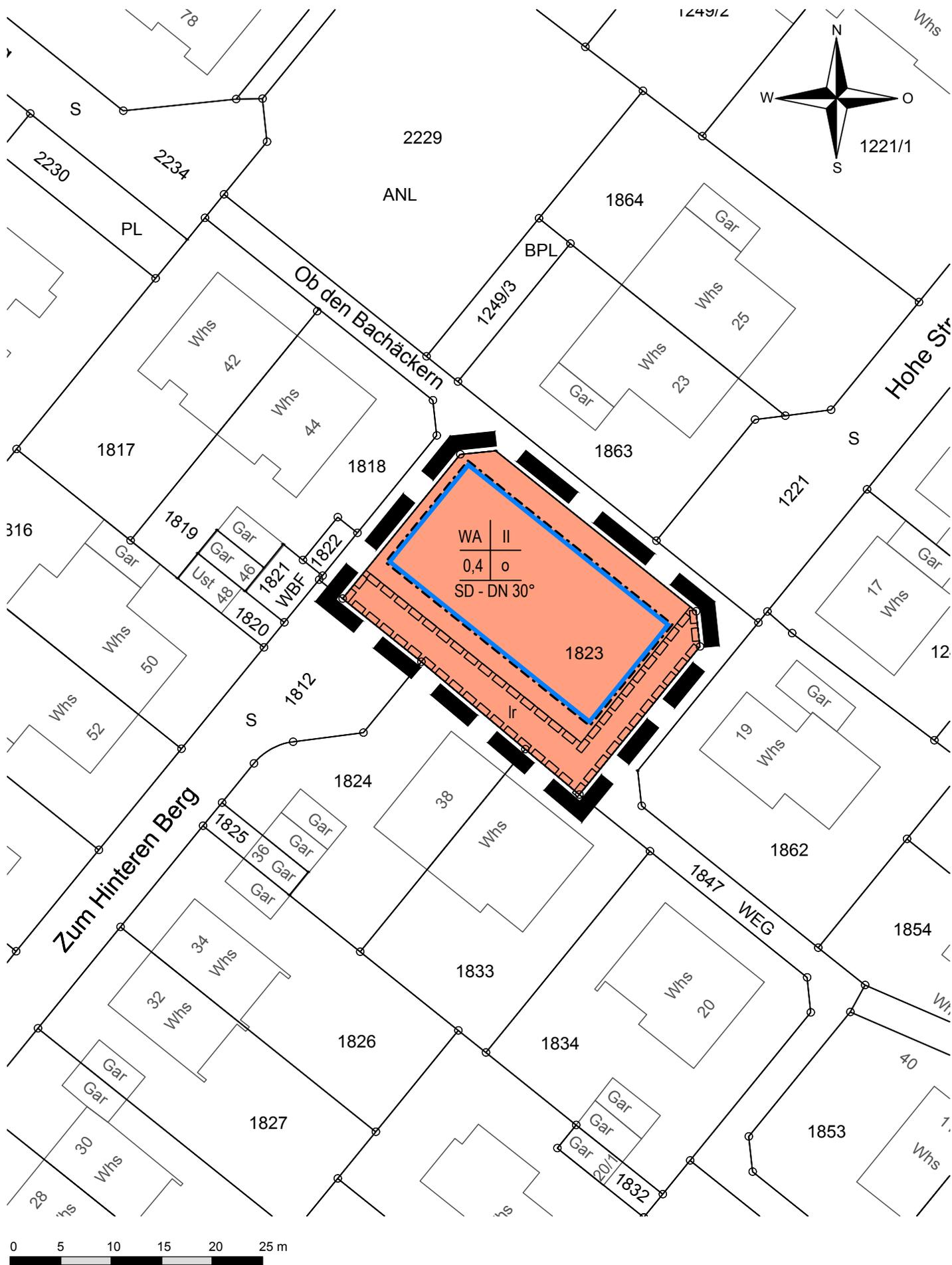
II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1	Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°. Die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in, roter oder rotbrauner Farbe einzudecken. Dachaufbauten sind nur als Spitz-, Flach- und Rundgaub- en in Form von Einzelgauben bis max. 3,00 m Breite zu- lässig. Die Höhe ist auf 1,50 m beschränkt. Schleppegau- ben sind unzulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen, der Abstand dieser Anlagen von der Giebelwand muss mindestens 2,0 m messen, vom First und der Traufe ist jeweils ein Ab- stand von 1,0 m einzuhalten.
-----	--	--

- Mindestabstand zwischen den Gauben 1,5 m. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nebeneinander auf einer Dachseite unzulässig.
- Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung, einer durchgehenden Dachhaut und identischer Dacheindeckung auszuführen.
- Sonnenkollektoren und Fotovoltaik sind mit der gleichen Dachneigung des Hauptdaches zulässig.
- Die Dachanteile der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen mit einer Neigung unter 15° und einer Grundfläche größer 7,5 m² - mit Ausnahme der als Dachterrasse genutzten Bereiche - sind zu begrünen.
- 2.2** Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Doppelhäuser sind einheitlich und ohne Versatz zu gestalten.
- Zufahrten und offene Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- 2.3** Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als heimische Hecken oder eingewachsene Drahtzäune bis zu 0,8 m Höhe zulässig.
- Mit Einfriedungen und der Außenkante von Hecken muss ein Abstand von mindestens 0,25 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.
- Einfriedungen auf den mit Leitungsrecht gesicherten Flächen sind unzulässig.
- 2.4** Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
- Das unbelastete Niederschlagswasser vom Dach ist soweit möglich dezentral zu versickern, zurückzuhalten oder zu nutzen. Es sind Anlagen zum Zurückhalten oder Nutzen von Niederschlagswasser (Retentionszisterne oder Ähnliches) mit einem Volumen von mindestens 30 l/m² versiegelter Fläche vorzusehen. Wird die Zisterne auch für die Sammlung von Brauchwasser (zum Beispiel für die Gartenbewässerung) herangezogen, so ist das Volumen für die Brauchwassernutzung zusätzlich zur Verfügung zu stellen. Bei einer Ableitung in den Mischwasserkanal ist die Einleitungsmenge zu drosseln (Drosselwassermenge von 10 l/s*ha Gesamteinzugsgebiet).

III. Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2** Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.4** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.



Maßstab 1:500

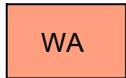
Grundlage: ALKIS
 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.:2851.9-1/20
 Stand der Basisinformation: 05/2016

Gefertigt:
 Abteilung Städtebau und Baurecht
 Kirchheim unter Teck, den 20.04.2017/ 17.11.2017/
 13.03.2018/ 22.10.2018

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO



Baugrenze

o offene Bauweise

Gestaltung der Dächer

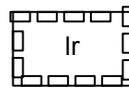
§ 74 LBO

SD Satteldach

DN Dachneigung 30°

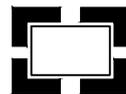
Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten
der Energie Kirchheim, der Stadt,
Netze BW und der Deutschen Telekom

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB