

# **Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“ - 2. Änderung**

GEMARKUNG: KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. **02.05/2**

Gefertigt:

**Abteilung Städtebau und Baurecht**  
Kirchheim unter Teck, den 11.01.2017/  
14.07.2017/  
08.10.2018/  
07.03.2019/  
19.06.2019

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am	08.02.2017	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	29.07.2017	
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	von	07.08.2017	bis 08.09.2017
Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	07.08.2017	bis 08.09.2017
Dem Entwurf hat der Technische Ausschuss zugestimmt	am	07.11.2018	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	26.11.2018	bis 11.01.2019
Erneute öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB	von	17.04.2019	bis 22.05.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 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 Zwischen Bosch- und Steingaustraße – 2. Änderung

Gemarkung Kirchheim  
Planbereich Nr. 02.05/2

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
PlanZV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (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 +  
§ 6 BauNVO  
§ 1 Abs. 5 + 6 BauNVO

Mischgebiet 1 (MI1a-e) und Mischgebiet 2 (MI2 und MI2a):

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) wird mit § 1 Abs. 5 BauNVO und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) wird mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Für die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Folgendes festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe sind nur in den mit MI1a festgesetzten Bereichen zulässig.  
Dabei ist die Nutzung Einzelhandelsbetriebe oberhalb des 1. Obergeschosses unzulässig.
- Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden (zentrenrelevanten) Sortimenten:
  - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk.
  - Reformwaren
  - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
  - Drogeriewaren (inklusive Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazeutika
  - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien und ähnliches
  - Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inklusive Hüte und Schirme, Orthopädie
  - Spielwaren und Bastelartikel
  - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Stahlwaren
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren
  - Musikalienhandel, Tonträger
  - optische und feinmechanische Erzeugnisse
  - Beleuchtungskörper
  - Elektrowaren / Unterhaltungselektronik (braunes Sortiment), Klein elektrogeräte
  - Waffen und Jagdbedarf
  - Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgeräte und Fahrräder
  - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
  - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör.

		<p>Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, können ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche zugelassen werden.</p> <p>In Ergänzung der oben genannten Festsetzungen zur Art der Nutzung, wird für die Bereiche MI1a, MI1b, MI1c, MI1d und MI1e Folgendes festgesetzt.</p> <p>In den mit MI1a festgesetzten Bereichen ist die Wohnnutzung nur oberhalb des 1. Obergeschosses und in den mit MI1b festgesetzten Bereichen nur oberhalb des 2. Obergeschosses zulässig.</p> <p>In den mit MI1c festgesetzten Bereichen ist die Wohnnutzung unzulässig.</p> <p>In dem mit MI1d festgesetzten Bereich sind schutzbedürftige Wohnräume auf allen Geschossebenen und bezogen auf eine Tiefe von 6,0 m, gemessen ab der straßenseitigen Gebäudeaußenkante, unzulässig.</p> <p>In dem mit MI1e festgesetzten Bereich ist die Wohnnutzung nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.</p>
<b>1.2</b>	<p>Zulässige Hausformen, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 22 Abs. 2 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</p>	<p>Auf den mit MI2a bezeichneten Flächen sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Für die mit MI2a bezeichneten Flächen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen je Reihenhaus- bzw. Doppelhauseinheit beschränkt.</p>
<b>1.3</b>	<p>Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO</p>	<p>o = offene Bauweise a1= abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Gebäudelängen größer 50 m zulässig. a2= abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber mit der Zulässigkeit geringerer seitlicher Abstände zwischen den Gebäuden (Mindestabstand zwischen den Gebäuden 5,0 m) bzw. mit der Zulässigkeit geringerer seitlicher Grenzabstände, als bauordnungsrechtlich erforderlich (Mindestabstand zur Grenze 2,5 m).</p>
<b>1.4</b>	<p>Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO</p>	<p>Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.</p> <p>Erdüberdeckte Tiefgaragen mit einer Höhe der Substratschicht von mindestens 0,6 m, können als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Von dieser Regelung zur Erdüberdeckung ausgenommen sind Tiefgaragenflächen, die durch öffentliche oder private Verkehrsflächen oder durch Flächen offener Stellplätze überbaut sind.</p>
<b>1.5</b>	<p>Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB</p>	<p>Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume (Pfb) sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Natürliche Abgänge sind zu ersetzen.</p> <p>An den im Bebauungsplan schematisch eingetragenen Einzelbaumstandorten (Pfg) sind standortgerechte Hochstämme zu pflanzen.</p> <p>Als Arten sind z.B. zu verwenden Pfg 1 = Bäume 1. Ordnung: Rotbuche, Winterlinde Pfg 2 = Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Vogelbeere Pfg 3 = Bäume 3. Ordnung: Echte Mehlsbeere, Weißdorn.</p> <p>Bei der Anlage großflächiger oberirdischer Stellplatzflächen ist je 6 offener Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum, mindestens 2. Ordnung, auf der Stellplatzfläche zu pflanzen. Mindestgröße der Baumscheibe 6 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die mit Pflanzbindung belegten Bäume können dabei nicht angerechnet werden.</p>

- 1.6** Nebenanlagen  
§ 14 Abs. 1 BauNVO
- Für die mit MI2 und MI2a bezeichneten Gebiete gilt:  
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen als Gebäude oder Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken, bis zu einer Größe von max. 15 m<sup>3</sup> umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit als Ausnahme zugelassen werden.
- In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche sind Nebenanlagen als Gebäude und Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken (z.B. Geschirrhütten) unzulässig. Andere Nebenanlagen (z.B. Müllboxen) können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Abstand zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mind. 0,2 m beträgt.
- 1.7** Höhenlage der  
baulichen Anlagen  
§ 9 Abs. 3 BauGB
- Siehe Einschrieb im Plan.  
Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist die Oberkante des fertigen Fußbodens.
- 1.8** Höhen baulicher Anlagen  
§ 18 BauNVO
- Soweit nichts anderes festgesetzt ist, beziehen sich die Höhenangaben / die Angaben zu den zulässigen Höhen auf die festgesetzte EFH.
- Bei den mit MI1c und MI1d bezeichneten Flächen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) über einer unteren Bezugshöhe von 307,00 m über NN gemessen.
- Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten EFH und dem obersten Wandabschluss bei Flachdächern.
- Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren.  
Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der zugehörigen Trauflänge einzuhalten.
- Firsthöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten EFH und der Unterkante der Sparren am Firstpunkt.
- Diese Höhen dürfen für die mit MI2 und MI2a festgesetzten Flächen betragen:
- |                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| GH bei 2-geschossiger Bebauung max. | 7,00 m  |
| GH bei 3-geschossiger Bebauung max. | 10,00 m |
| GH bei 4-geschossiger Bebauung max. | 13,00 m |
- Maximal zulässige Gebäudehöhen (GH), Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) für die mit MI1a-e festgesetzten Bereiche siehe Einschrieb im Plan.
- 1.9** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- gr1, fr1, lr1 =  
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Netze BW  
Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten Otto-Ficker-Straße 3
- gr2 = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- gr3 = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
-ausschließlich Fußgängerverkehr-
- lr2 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt
- 1.10** Flächen mit besonderen  
baulichen Vorkehrungen gegen  
äußere Einwirkungen  
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- Aufgrund ihrer Lage zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und der daraus resultierenden hohen Verkehrsgeräuschbelastung, sowie aufgrund der für das Plangebiet ermittelten Außenlärmpegel, sind bei der baulichen Nutzung der im Lageplan gekennzeichneten Flächen entsprechende Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Empfohlen wird eine Grundrissplanung, bei der die Anordnung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Büroräume) auf der lärmabgewandten Gebäude-seite vorgesehen wird. Ist dies nur eingeschränkt möglich, sind für die Räume entsprechend der Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z.B. die Erhöhung des Schalldämmmaßes der Außenwand, der Einbau von Schallschutzfenstern mit ausreichend hohen Schalldämmmaßen gemäß DIN 4109.

Zumindest bei Schlafräumen, vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen erforderlich.

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

### 2.1 Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachform siehe Einschrieb im Plan.

Die Flachdächer der Hauptgebäude, die Dachflächen von Garagen / überdachten Stellplätzen und die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 7,5 m<sup>2</sup> sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Dicke der Vegetationsschicht der Flachdächer der Hauptgebäude muss dabei mindestens 0,1 m betragen.

Davon abweichend gilt:

Die im Lageplan mit b gekennzeichneten Dachflächen (Kies-/Gründächer) sind nur zum Teil zu begrünen. Der Anteil der zu begrünenden Fläche beträgt dabei mindestens 40 %.

Die im Lageplan mit c gekennzeichneten Dachflächen können als Kiesdächer ausgeführt werden.

Für die mit a gekennzeichneten begrünten Dachflächen ist eine Nutzung als Dachterrasse / Dachgarten unzulässig.

Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,80 m zwischen der aufsteigenden Außenwand und der Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf ein Maß von maximal 0,80 m über der Oberkante Attika beschränkt.

Das nachfolgend Aufgeführte bezieht sich auf die Gestaltung von Satteldächern.

Satteldächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in rotbrauner Farbe einzudecken.

Die Länge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln ist insgesamt auf maximal 50 % der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt.

Der Abstand der Dachaufbauten und Nebengiebel zum Dachfirst muss, senkrecht gemessen, mindestens 1,5 m betragen

Anlagen zur Energiegewinnung auf geneigten Dächern sind nur in paralleler Anordnung zu den Dachflächen zulässig.

### 2.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind. Niederschlagswasser von nicht bzw. nur gering belasteten Flächen, wie z.B. Dachflächen, Wegeflächen oder Pkw-Stellplätzen, ist, soweit möglich oberflächennah über eine mindestens 0,3 m mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern (Mulden-Rigolen-System).

Falls eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, kann als Ausnahme eine gedrosselte Einleitung mit max. 10 l/s x ha zugelassen werden. Für die Anlagen zum Zurückhalten des Niederschlagswassers (z.B. Retentionszisterne) ist ein Volumen von mind. 30 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche vorzusehen.

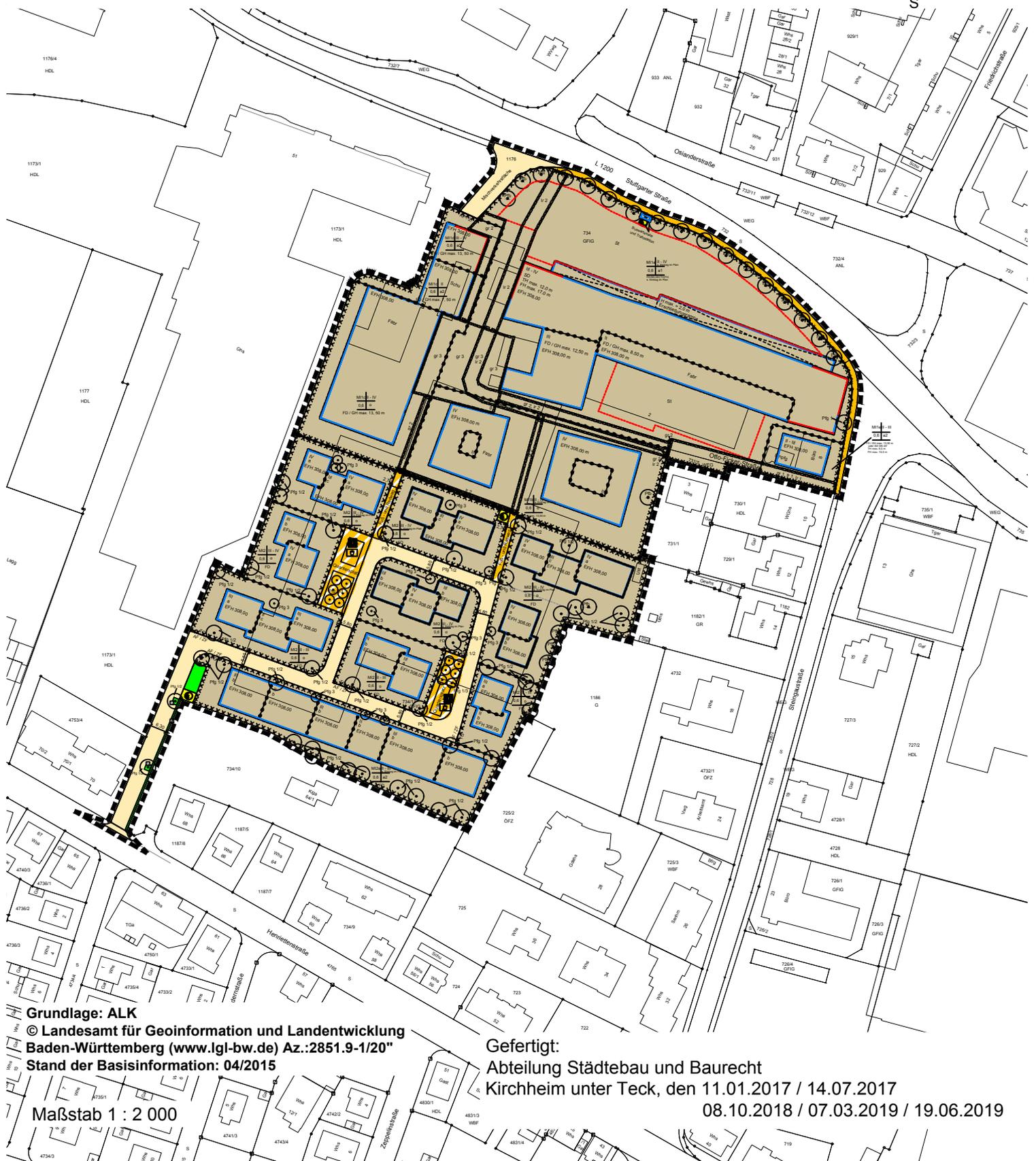
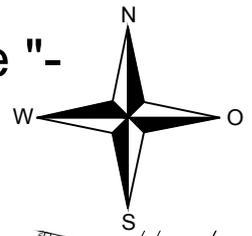
- |   |  |
|---|--|
| <p><b>2.3</b> Werbeanlagen<br/>§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO</p>                      | <p>Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht und in Form von Kastenkörpern sind nicht zulässig.</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.</p> <p>Aufgeständerte und auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig.</p> <p>Mit Ausnahme der mit MI1a und MI1d bezeichneten Gebiete sind Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses unzulässig.</p>  |
| <p><b>2.4</b> Offene Stellplätze<br/>§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO</p>                | <p>Offene Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder ähnlicher Befestigungsart herzustellen.</p>  |
| <p><b>2.5</b> Einfriedigungen<br/>§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO</p>                   | <p>In den mit MI2 und MI2a bezeichneten Gebieten sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken aus heimischen Gehölzen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster) oder in Hecken geführte Drahtzäune mit einer Höhe von max. 1,5 m auszubilden.</p>  |
| <p><b>2.6</b> Gestaltung der unbebauten Flächen<br/>§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> | <p>Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt und genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung ihrer Oberflächen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.</p> |

### **III. Hinweise**

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2** Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.3** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.4** Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.5** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.6** Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.7** Im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) wird der nördliche Teil des Geltungsbereiches überschwemmt. Hier ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen, um das Schadensrisiko zu minimieren.
- 3.8** Die im Plangebiet anstehenden kiesigen Talfüllungen führen Grundwasser. Insbesondere bei tiefen Unterkellerungen ist nicht auszuschließen, dass diese bereits im grundwasserbeeinflussten Bereich liegen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen. Tiefgaragen sind wegen der Lage im Grundwasserleiter mit undurchlässigen Böden herzustellen, um möglichen Verunreinigungen des Grundwassers entgegenzuwirken. Pflasterbeläge sind möglich, wenn unterhalb eine Dichtschicht eingebracht wird.

- 3.9** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort „Otto-Ficker Hauptgelände Teilfläche Nord“.
- Die nördliche Teilfläche wird derzeit im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit weiterem Handlungsbedarf für die Wirkungspfade Boden – Pflanzen und Boden – Menschen geführt.
- Bei der geplanten sensiblen Folgenutzung zu Wohnbebauung und Park- und Freizeitanlagen im Bereich des Altstandortes ist der Wirkungspfad Boden – Mensch und bei gärtnerischer Nutzung der Wirkungspfad Boden – Pflanze sachgerecht zu berücksichtigen.
- Es muss gesichert werden, dass sämtliche Aushubmaßnahmen durch einen Gutachter nach § 18 BodSchG begleitet werden. Der Gutachter stellt sicher, dass vorhandene Bodenbelastungen soweit erforderlich beseitigt werden und eine gefahrlose Nutzung der künftigen Wohn- und Freizeitflächen möglich wird.
- Bei gesichertem Nachweis der Beseitigung von abfallrelevantem Bodenmaterial durch einen Gutachter wird ein Ausscheiden des Standorts aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster geprüft. Hierzu ist dem Landratsamt eine Abschlussdokumentation vorzulegen.
- Sollten sich während der künftigen Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.
- 3.10** Für sämtliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Neubau und Nutzungsänderung) ist im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ein entsprechender Schallschutznachweis vorzulegen, der auf die vorhandenen Außenlärmpegel Bezug nimmt. Dabei ist ein Nachweis über die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu erbringen. Bei einer Änderung der Nutzung und bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzwürdigen Wohn- und Büroräumen entsprechend der Anforderungen der DIN 4109 an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß auszubilden.
- 3.11** Grundwasserentnahme aus Brunnen:
- Auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz für eine Brauchwasserentnahme mit motorgetriebenen Pumpen wird hingewiesen. Auf die Erfordernisse einer Leitungstrennung von Brauchwasser- und Trinkwasserleitungen und auf die Kennzeichnungspflichten von Brauchwasserleitungen und Brauchwasserentnahmestellen nach § 17 Absatz 6 Trinkwasserverordnung wird ebenfalls hingewiesen.

# Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften "Zwischen Bosch- und Steingaustraße" - 2. Änderung Planbereich 02.05 / 2



Grundlage: ALK

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.:2851.9-1/20"

Stand der Basisinformation: 04/2015

Maßstab 1 : 2 000

Gefertigt:

Abteilung Städtebau und Baurecht

Kirchheim unter Teck, den 11.01.2017 / 14.07.2017

08.10.2018 / 07.03.2019 / 19.06.2019

# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO



Mischgebiet  
§ 6 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO

0,6 Grundflächenzahl  
II - IV Zahl der Vollgeschosse

## Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



Baugrenze



Baulinie

o offene Bauweise  
a1 abweichende Bauweise  
a2 abweichende Bauweise

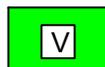
EFH 308,00 max. Erdgeschossfußboden-  
höhe über NN

## Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche  
(Mischverkehrsfläche)



Verkehrsgrünfläche

Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg



Fußgängerbereich  
- Quartiersplatz mit Spielbereich  
und Versickerungsfläche  
(Mulde - Rigole)



Gehweg

## Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche  
mit Versickerungsfläche  
(Mulde-Rigole)

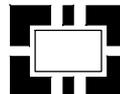
## Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Elektrizität

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches  
§ 9 Abs. 7 BauGB



AF/ZF

Bereich möglicher Aus- und  
Zufahrt (Tiefgarage)

## Pflanzgebot und Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB



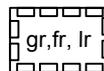
zu pflanzender Baum ( Pfg )



zu erhaltender Baum ( Pfb )

## Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



Umgrenzung der Flächen für  
Vorkehrungen zum Schutz gegen  
schädliche Umwelteinwirkungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Stellplätze



Abgrenzung  
unterschiedlicher Nutzungen



Bereich ohne Ein- und  
Ausfahrt

## Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

FD Flachdach

SD Satteldach

DN 45° zulässige Dachneigung