

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „Sägmühlstraße“ 1. Änderung gemäß § 13a BauGB

GEMARKUNG: JESINGEN

PLANBEREICH NR. **56.04/1**

Gefertigt:

**Abteilung Städtebau und Baurecht**  
Kirchheim unter Teck, den 27.02.2020

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	von	bis
Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	bis
Dem Entwurf hat der Technische Ausschuss zugestimmt	am	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	bis
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

.....  
Oberbürgermeister

# Textteil zum Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Sägmühlstraße“ - 1. Änderung

Gemarkung Jesingen  
Planbereich Nr. 56.04/1

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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

<b>1.1</b>	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO	Mischgebiet MI: Die in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 – 8 werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig ge- nannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
<b>1.2</b>	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO	Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur inner- halb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.
<b>1.3</b>	Nebenanlagen § 14 BauNVO	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind in der nicht überbaubaren Fläche bis zu einem Bruttorauminhalt von 20 m <sup>3</sup> zulässig.
<b>1.4</b>	Höhen baulicher Anlagen § 18 BauNVO	Eine Unter- oder Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf 0,80 m nicht übersteigen.  Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren.
<b>1.5</b>	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Im MI sind zwei Wohnungen bei Einzelhäusern und eine Wohnung bei Doppelhäusern zulässig.
<b>1.6</b>	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Ir = Leitungsrecht zugunsten der Spartenträger, Stadtwerke und Stadt Kirchheim

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

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

Die Länge von Nebengiebeln ist maximal auf ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt.

Der Abstand von Dachaufbauten und Nebengiebeln zum Dachfirst muss, in der Dachschräge gemessen, mindestens 1,5 m betragen.

Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von den Giebelwänden muss mindestens 2,0 m betragen.

Die Höhe der Dachaufbauten über der Dachhaut darf 1,50 m nicht übersteigen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig.

Die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in brauner Farbe einzudecken. Glänzende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Neigung unter 10° und einer Grundfläche größer 7,5 m<sup>2</sup> sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik sind mit der gleichen Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

### 2.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Offene Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Versickerung zu beseitigen. Ein direkter Anschluss des Niederschlagswassers an den Kanal ist nicht gestattet.

Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigem Material ausgeführt werden, muss durch Aufkantung sichergestellt werden, dass kein Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen zufließen kann.

Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Traufhöhe, Firsthöhe, Dachüberstand und Dachneigung sowie aus demselben Material zu errichten.

Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der dazugehörigen Gebäudelänge einzuhalten.

### 2.3 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone sowie die auf der Straße zugewandte Seite zu beschränken.

Unzulässig sind:

- a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- b) Werbung mit Kastenkörpern
- c) andere als horizontal angeordnete Schriftzüge

Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude sind nicht mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben zulässig.

- 2.4** Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- 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.
- 2.5** 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. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist soweit möglich oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern. Das Wasser kann auf den einzelnen Grundstücken genutzt werden (Regentonnen, Teiche, Zisternen).

### **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.
- 3.5** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.



0 5 10 15 20 25

Maßstab 1:500

Grundlage: ALKIS  
 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
 Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.:2851.9-1/20  
 Stand der Basisinformation: 05/2019

Gefertigt: KT  
 Abteilung Städtebau und Baurecht  
 Kirchheim unter Teck, den 27.02.2020

## Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiet  
§ 6 BauNVO

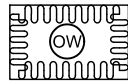
### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl
TH	Traufhöhe
o	offene Bauweise
SD,PD	Satteldach, Pultdach
DN	Dachneigung
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe

### Flächen für die Wasserwirtschaft

§9 Abs.1 Nr. 16a BaGB



Gewässerrandstreifen gemäß § 29  
Wassergesetz Baden Württemberg

### Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

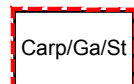
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO



Baugrenze

### Flächen für Garagen und Stellplätze

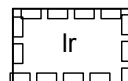
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO



Carport / Garage / Stellplatz

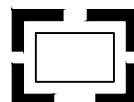
### Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten der Spartenträger,  
Stadtwerke und Stadt Kirchheim unter Teck

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches  
§ 9 Abs. 7 BauGB