

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Bohnau-Süd“

GEMARKUNG: KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. **27.03**

Gefertigt:

Abteilung Städtebau und Baurecht
Kirchheim unter Teck, den 11.09.2020

gez. Struck

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	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 Gemeinderat 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 "Gewerbegebiet Bohnau - Süd"

Planbereich Nr. 27.03
Gemarkung Kirchheim

Es gelten BauGB, LBO, BauNVO und PlanzV in der jeweils aktuellen Fassung

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

- | | | |
|------------|---|---|
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1-21 BauNVO | Industriegebiet GI gemäß § 9 BauNVO
beschränktes Gewerbegebiet GEb gemäß § 8 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im beschränkten Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Im beschränkten Gewerbegebiet GEb sind nur solche Betriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind für die, als Industriegebiet nach § 9 BauNVO bzw. als beschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzten Baugebiete Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter, bordellartig betriebene Massageclubs und gleichartige Gewerbebetriebe unzulässig.

Handelsbetriebe an Endverbraucher sind unzulässig. |
| 1.2 | Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO | Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung. |
| 1.3 | Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 12 und 21a BauNVO | Garagen, überdeckte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Rasengitterstein oder Schotterrasen) zu gestalten. LKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu herzustellen. |
| 1.4 | Nebenanlagen
§ 14 BauNVO | Gebäude als Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Fläche des Gewerbegebiets unzulässig. |
| 1.5 | Gebäudehöhe
§ 16 BauNVO | Die Gebäudehöhe ist die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen über dem arithmetischen Mittel der Gebäudeeckpunkte des bestehenden Geländes. |
| 1.6 | Mindestgröße der Baugrundstücke
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB | Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1000 qm. |

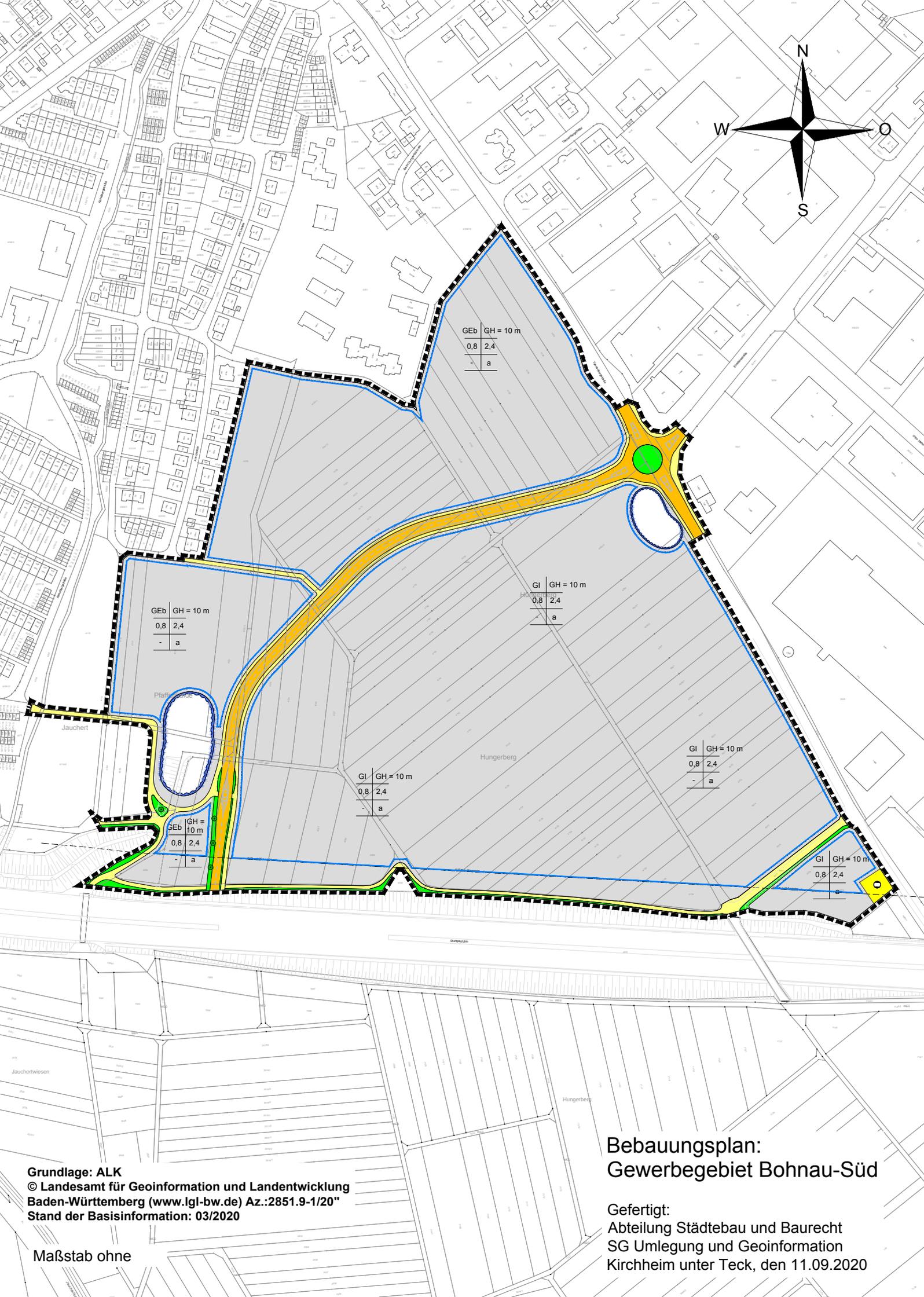
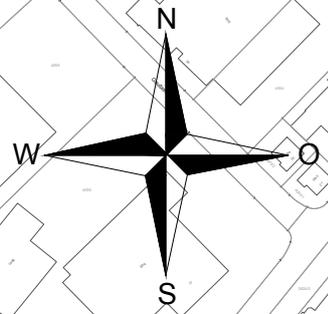
II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

- | | | |
|------------|---|---|
| 2.1 | Baumaterialien, Werbeanlagen
§ 74 Abs. 1 LBO | a) Leuchtende und reflektierende Außenmaterialien sind nicht zulässig.

b) Rotierende und lichtreflektierende, sowie beleuchtete Werbeanlagen zum Außenbereich sind nicht zugelassen.
Sonstige Werbeanlagen sind nur bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig. |
| 2.2 | Gestaltung ausnahmsweise zulässiger, dem Gewerbebetrieb zugeordneter Wohnungen
§ 74 Abs. 1 LBO | Die Wohnung ist in den gewerblichen Gebäudeteil zu integrieren (z.B. Anbau oder Aufbau). Freistehende Wohngebäude sind unzulässig. |

III. Hinweise

- 3.1** Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG sind die auszuführenden Firmen im Baugenehmigungsverfahren hinzuweisen.
- 3.2** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff. BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.3** Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.
- 3.4** Es wird darauf hingewiesen, dass ein direkter Anschluss der PKW-Parkplatzflächen über ein Rohrsystem an den Vorfluter nicht zulässig ist. Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann. Private Grundstücke und öffentliche Flächen sind über ein modifiziertes Mischsystem entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 01.09.2014 zum Entwässerungsgesuch "Erschließung Gewerbegebiet Hegelesberg" zu entwässern. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und PKW-Stellplätzen ist der öffentlichen Regenwasserkanalisation bzw. den Entwässerungsmulden zuzuleiten. Schmutzwasser und Niederschlagswasser von Hofflächen und LKW-Stellplätzen ist in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.
- 3.5** Nach Plansatz 4.2.1.2.3 (G) des Regionalplans ist im Rahmen einer verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien innerhalb von besiedelten Gebieten ein Ausbau solarer Stromgewinnung anzustreben.



GEb	GH = 10 m
0,8	2,4
-	a

GEb	GH = 10 m
0,8	2,4
-	a

GI	GH = 10 m
0,8	2,4
-	a

GI	GH = 10 m
0,8	2,4
-	a

GI	GH = 10 m
0,8	2,4
-	a

GEb	GH = 10 m
0,8	2,4
-	a

GI	GH = 10 m
0,8	2,4
-	a

Grundlage: ALK
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.:2851.9-1/20"
Stand der Basisinformation: 03/2020

Maßstab ohne

Bebauungsplan: Gewerbegebiet Bohnau-Süd

Gefertigt:
Abteilung Städtebau und Baurecht
SG Umlegung und Geoinformation
Kirchheim unter Teck, den 11.09.2020

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Industriegebiet
§ 9 BauNVO



beschränktes Gewerbegebiet
§ 9 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

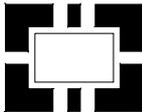


Fuß-, - und Radweg /
Wirtschaftsweg



Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Fläche für
Versorgungsanlagen Gas
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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



Baugrenze

Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



zu pflanzender Baum

Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



Flächen für die Rückhaltung und
Versickerung von
Niederschlagswasser

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,8 Grundflächenzahl
- GH Gebäudehöhe
- 2,4 Geschossflächenzahl
- a abweichende Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise