

Abschrift

| | | |
|---|------------------------|-------------|
| STADT KIRCHHEIM UNTER TECK | | |
| KREIS NÜRTINGEN GEMARKUNG KIRCHHEIM UNTER TECK | | |
| BEBAUUNGSPLAN STEINGAU | | |
| ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG IM GEBIET ZWISCHEN HENRIETTEN - SCHÖLLKOPF - ANNABERGSTRASSE UND KREISBERUFSSCHULE SOWIE WOHNGEBIET BADWIESEN | | |
| MASSTAB | STADTPLANUNGSAMT | |
| 1:1000 | gefertigt am 3.11.1972 | geändert am |
| | <i>Kunze</i> | |
| | | 21_01_3_mD |
| | | 29.06.1973 |

VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|--|-------------------------------|
| Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt | am 11.2.1970 |
| Als Entwurf ausgelegt gemäss § 2 Abs.6 BBauG. | vom 7.12.1972 bis 8.1.1973 |
| Als Satzung gemäss § 10 BBauG. vom Gemeinderat beschlossen | am 24.1.1973 |
| Genehmigt gemäss § 11 BBauG. mit Erlass des Regierungspräsidiums Nr. 13-2210-21 Kl./T. | vom 29.6.1973 |
| Genehmigung bekannt gemacht | am 23.7.1973 |

Kirchheim unter Teck, den
Bürgermeisteramt:

Für die Richtigkeit der Abschrift:
Kirchheim unter Teck, den
Stadtplanung:

(1)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG. und BauNVO.)

- | | | |
|-------------|---|--|
| 1.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1.a BBauG. und § 1 – 21 BauNVO. | Entsprechend den Einschrieben im Plan. Im Gewerbegebiet zwischen Schöllkopfstraße, Bach 19/1 und OW 83/4 sind nur Gärtnereibetriebe zulässig. In der festgesetzten Baufläche dürfen nur betriebsgebundene Wirtschafts- und Wohngebäude errichtet werden. Gewächshäuser sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Im Gewerbegebiet zwischen der Schöllkopfstraße und der Auffahrtsrampe zur geplanten B 297 sind nur Lager- und Garagengebäude zulässig. In der mit GI (1) bezeichneten Fläche westlich der Hegelstraße und südlich der Bahnlinie sind nur immissionsarme Anlagen, wie Verwaltungs-, Lager- und Sozialgebäude zulässig. Produktionsanlagen dürfen die nach DIN 18005 maximal zulässigen Richtpegelwerte für ein GE nicht überschreiten und sonstige Immissionen (Abgase, Rauch, Geruch usw.) nicht verursachen (§ 9 (4) BauNVO.) |
| 1.11 | Ausnahmen § 17 (5) BauNVO. | Im Gewerbe- und Industriegebiet kann im Einzelfall als Ausnahme ein weiteres Geschoss zugelassen werden, wenn die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. |
| 1.12 | Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (3) BBauG | Die im Geltungsbereich liegenden Bauflächen sind durch die angrenzenden Gewerbegebiete, die Hauptverkehrsstraßen und die Bahnlinie lärmgefährdet. Zur Einhaltung der zulässigen Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen gemäß DIN 18005 sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen. |
| 1.2 | Bauweise § 9 (1) 1.b BBauG. und § 22 BauNVO. | Entsprechend den Einschrieben im Plan. |
| 1.21 | Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO | <u>a1:</u> Freistehende Gebäude und Gebäudegruppen. Die Gebäude sind ohne Längenbeschränkung mit Grenzabstand gemäß LBO. i.S. der offenen Bauweise zu errichten. |
| 1.3 | Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1.b BBauG. | Entsprechend den Einschrieben im Plan. |
| 1.4 | Nebenanlagen § 14 BauNVO. | Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete unzulässig. |
| 1.5 | Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen) § 9 (1) 2 und 16 BBauG. § 111 (1) Nr. 4 LBO. | Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Benutzung) über 80 cm Höhe von Straßenniveau aus gemessen dauernd freigehalten werden. |
| 1.6 | Leitungsrechte § 9 (1) 11 BBauG. | <u>lr:</u> Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt, Neckarwerke, Bundespost, Zweckverband Gruppenklärwerk und TWS. |
| 1.7 | Pflanzzwang § 9 (1) 15 BBauG. | Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit Bäumen, Heistern und Sträuchern dicht abzapflanzen. Die Anteile der stark wachsenden Holzarten (Bäume) soll mindestens 20 % betragen. Wegen der Einheitlichkeit ist für die Pflanzenauswahl ein Bepflanzungsplan vorzulegen. |

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

- | | | |
|------------|--|---|
| 2.1 | Dachform und Dachneigung § 111 (1) 1 LBO. | Entsprechend den Einschrieben im Plan. In den Wohngebieten sind die Gebäude, ausgenommen Garagen, mit Ziegel zu decken. |
|------------|--|---|

- 2.2** Äußere Gestaltung
§ 111 (1) 1 LBO. Die Versorgungsleitungen für Elektrizität sind im Erdreich verkabelt zu führen.
- 2.3** Einfriedungen
§ 111 (1) 4 LBO. Soweit Baugrundstücke an den Bahnkörper grenzen sind, diese mit einer dauerhaften Einfriedigung zu versehen. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind für die Einfriedigungen der Grundstücke entlang den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einheitlich Maschendraht und Eisenpfosten zu verwenden. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,50 m nicht überschreiten.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BBauG.)

Die Aufhebung und Verlegung bzw. Verdolung des Wasserlaufes Kegelesbach (Bach 19/1) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Nürtingen vom 27.10.1965/5 WA 3820-2-K wasserrechtlich genehmigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderung oder Überbauung vorhandener Wasserflächen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung nach dem Bad.-Württ. Wassergesetz vom 25.02.1960 (Ges.Bl.S.17) bedarf.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des öffentlichen Gewässers Kegelesbach (Bach 19/1). Vom oberen Böschungsrand des Gewässers ist mit der Bebauung ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Gewerbliche Abwässer müssen vor Einleitung in die öffentlichen Kanalisation einer Vorbehandlung unterzogen werden.

IV. Bemerkungen

Die als Hochstraße über der Hegelstraße geplante B 297 im westlichen Teil des Planungsgebiets einschließlich Anschlussrampen zwischen Schöllkopfstraße und Badwiesen ist nach einer Planung des Regierungspräsidiums als Hinweis übernommen.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche sowie die Höhenlage erfolgt in einem späteren Planfeststellungsverfahren.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (Bundesgesetzblatt I S.1237, ber. I 1969 S.11)

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen im Liegenschaftskatasters überein.

Innerhalb des orange- gestrichelt bandierten Gebiets sind die Einteilung und die Nummern der neuen Flurstücke dargestellt.

Kirchheim unter Teck, den 23.03.1972
Staatl. Vermessungsamt: gez. Walliser

Zeichenerklärung

Festsetzungen

WA WS WR WA SW SO
§ 2 § 3 § 4 § 10 § 11
BauNVO

Geltungsbereich
§ 9 (5) BBauG

0,25 Grundflächenzahl GRZ
§ 19 BauNVO

I zwingend
Zahl der Vollgeschosse
II Höchstgrenze
§§ 17 18 BauNVO

Die vorstehenden Zahlenwerte sind nur Beispiele.

Die festgesetzten Werte sind in der Regel im Plan in Kreuzform angeordnet.

o Einzel- und Doppelhäuser
§ 22 BauNVO

Baulinie
§ 23 BauNVO

V Verkehrsflächen
§ 9 (3) 3 BBauG

V Verkehrsgrün
i.S.v. § 127 (2) 3 BBauG

P Öffentlicher Parkplatz
§ 9 (1) 3. BBauG

g Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 (1) 11. BBauG

Grünläche
§ 9 (1) 8. BBauG

Zf Zufahrt
§ 9 (1) 4. BBauG

Gau Garagen unter Gelände
§ 9 (1) 1.e BBauG

Siehe Vermerk des Staatl. Vermessungsamts

Aufschüttung
§ 9 (1) 9. BBauG

Forstwirtschaft
§ 9 (1) 10. BBauG
größer/gleich

IU anzurechnendes UG
§ 2 (4) LBO

FLD Flachdach

SD Satteldach

Nachrichtliche Übernahme

L Landschaftsschutz

Flughafen
Luftverkehrsflächen

A, W, G, H Hauptleitung für Abwasser
Wasserversorgung, Gas-
versorgung, Fernheizung

Vorgesehene V-Bahn

MD MI MD MI MK
§ 5 § 6 § 7
BauNVO

Abgrenzung unterschiedl.
Nutzungsart und-mass
Geschossflächenzahl GFZ
§ 20 BauNVO

1,0
o a g
Bauweise
offen
abweichend
geschlossen
§ 23 BauNVO

2W Nur 2 Wohnungen
§ 3 (4), § 4 (4) BauNVO

Baugrenze
§ 23 BauNVO

AR, Rg Auskragung
bzw. Rücksprung

Ga, St Flächen für
Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) 1.e BBauG

Begrenzungslinie für
Strassen und sonstige
Verkehrsflächen
§ 9 (1) 3. BBauG

**Flächen insbesondere
bauliche Vorkeittige**
§ 9 (3) BBauG

B.f.G Baugrundstück für den
Gemeinbedarf
§ 9 (1) 1.f BBauG

Af Ausfahrt
§ 9 (1) 4. BBauG

GGau Gemeinschaftsgaragen
unter Gelände
§ 9 (1) 12. BBauG

Abgrabung
§ 9 (1) 9. BBauG

Landwirtschaft
§ 9 (1) 10. BBauG
kleiner/gleich
Höchstgrenze

ID anzurechnendes DG
§ 2 (4) LBO

**Grundstücksgrenze
unverbindlich**

Wasserflächen
§ 5 (2) 6 BBauG

GE GI
§ 8 § 9
BauNVO

Sonstige Abgrenzung

3,0 Baumassenzahl BMZ
§ 21 BauNVO

AH Atriumhäuser
§ 17 (2) BauNVO
GH Gartenhofhäuser
§ 17 (2) BauNVO
RH Reihenhäuser
§ 22 (4) BauNVO

M Nur Hausgruppen
§ 22 BauNVO

Mülltonnenstandplatz

Du Durchfahrt
bzw. Durchgang

GGa, GSt Flächen für
Gemeinschaftsgaragen
und -stellplätze
§ 9 (1) 12. BBauG

Böschung

Von der Bebauung
freizuhaltende Fläche
§ 9 (1) 2. BBauG

Zf, Af Versorgungsfläche
§ 9 (1) 5. BBauG

Zu- und Ausfahrt
§ 9 (1) 4. BBauG

Zufahrtsverbot
§ 9 (1) 4. BBauG

§ 9 (1) 3. BBauG

Baum (Pflanzzwang)
§ 9 (1) 15. BBauG

Schutzflächen
§ 9 (1) 14. BBauG

Gebäuderichtung
verbindlich
§ 9 (1) 1.b BBauG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

| Art der Baul Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|----------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Bauweise |
| Dachform | |

N Naturschutz

Bundesbahnanlagen

**El. Freileitung
über 10 kV**

**Anbaugrenze
BFSTRO § 9 (1) v. 6.8.61**

D Denkmalschutz

**Wasserrechtliche
Flächen**

**El. Fernkabel und
Kabel über 10 kV**