

BEBAUUNGSPLAN

„Südlich der Zementstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

GEMARKUNG: KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. **12.10**

Gefertigt

Kirchheim unter Teck, den 12.12.2011/
Amt für Stadtentwicklung 18.04.2012/
02.08.2012/
10.01.2013

gez. Schwenker

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	23.09.2009	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	14.11.2009	
Dem Vorentwurf hat der Technische Ausschuss zugestimmt	am	18.04.2012	
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	von	03.05.2012	bis 04.06.2012
Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	03.05.2012	bis 04.06.2012
Dem Entwurf hat der Technische Ausschuss zugestimmt	am	12.09.2012	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	15.10.2012	bis 16.11.2012
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	06.02.2013	
In Kraft getreten	am	13.03.2013	

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 11.03.2013



.....
Oberbürgermeisterin

Textteil zum Bebauungsplan "Südlich der Zementstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Gemarkung Kirchheim unter Teck
Planbereich 12.10

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 10.11.2009 (GBl. S. 615), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB § 1 - 15 BauNVO

Mischgebiet (MI 1, MI 2) gemäß § 6 BauNVO:

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Beschränktes Gewerbegebiet (GEb 1, GEb 2):

In den mit GEb 1 und GEb 2 bezeichneten Gebieten sind die in § 8 BauNVO genannten Nutzungen und Betriebe nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören (i.S. § 6 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GEb 1 und GEb 2 Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter, bordellartig betriebene Massageclubs und gleichartige Gewerbebetriebe unzulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den mit GEb 2 bezeichneten Gebieten unzulässig.

In den mit GEb 1 bezeichneten Gebieten sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig, denen eine zentrumsschädigende bzw. den Stadtkern in seiner Vitalität beeinträchtigende Wirkung beizumessen ist. Hierzu zählen folgende Sortimente:

- a)
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk
 - Reformwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazeutika
 - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. ä.
 - Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte und Fahrräder

- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Stahlwaren
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.
 - Musikalienhandel, Tonträger
 - optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
 - Elektrowaren/Unterhaltungselektronik (braunes Sortiment), Klein elektrogeräte
 - Beleuchtungskörper
 - Waffen und Jagdbedarf
- b) Einzelhandelsbetriebe der vorstehend bezeichneten Sortimente sind im Einzelfall zulässig, wenn ihre Verkaufsflächen in Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb/verarbeitenden Betrieb stehen und jeweils nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche umfassen oder in anderen Fällen jeweils weniger als 20 m² Verkaufsfläche aufweisen.
- c) Soweit Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrumstypischem Kernsortiment ergänzende Randsortimente mit zentrumstypischem Charakter führen, dürfen diese eine Verkaufsfläche von jeweils 100 m² nicht überschreiten.
Sofern ein Einzelhandelsbetrieb, der im Kernsortiment nicht zentrumstypische Waren anbietet, mehrere Randsortimente mit zentrumstypischen Waren führt, dürfen diese pro Verkaufsstätte zusammen nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Betriebes umfassen.

In den mit GEb 1 und GEb 2 bezeichneten Gebieten wird die Anzahl der gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen auf eine Wohneinheit je Betrieb beschränkt. Freistehende Wohngebäude sind hierbei unzulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 - 21a BauNVO

Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren.

Bei der Verwendung von Flachdächern entspricht die Höhe des obersten Wandabschlusses der Traufhöhe.

Die Traufhöhe (TH) ist auf mindestens 50 % der Gebäudelänge einzuhalten.

Firsthöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und der Unterkante Sparren am Firstpunkt.

In den Mischgebieten (MI 1, MI 2) sind innerhalb der mit FD/SD gekennzeichneten überbaubaren Flächen (= Anbauzone an die straßenseitigen Hauptgebäude) nur bauliche Anlagen zulässig, deren höchster Wandabschluss bzw. höchster Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Sparren unterhalb der Traufhöhe des zugehörigen Hauptgebäudes liegt und deren Firsthöhe niedriger als die Firsthöhe des zugehörigen Hauptgebäudes ist.

- 1.3** Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO
- a1: abweichende Bauweise 1
Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der Gebäudelänge bis max. 25 m.
- a2: abweichende Bauweise 2
Zur Wahrung der gewachsenen Situation sind geringere als die nach § 5 LBO vorgeschriebenen Maße beim seitlichen Grenzabstand zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten. Die Gebäudelänge ist auf max. 25 m beschränkt.
- a3: abweichende Bauweise 3
Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 1.4** Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- In den Mischgebieten (MI 1, MI 2) sind Garagen, überdachte und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig.
- 1.5** Nebenanlagen
§ 14 BauNVO
- In den Mischgebieten (MI 1, MI 2) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die wie Gebäude wirken, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den von den Verkehrsflächen abgewandten Seiten kann ausnahmsweise eine Geschirrhütte bis 20 m³ pro Grundstück erstellt werden.
- 1.6** Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit einheimischen Bäumen, Heistern und Hecken zu bepflanzen. Die Flächen können zum Zwecke der notwendigen Erschließung unterbrochen werden.
- 1.7** Höhenlage der baulichen Anlage
§ 9 Abs. 3 BauGB
- In den Mischgebieten (MI 1, MI 2) und im beschränkten Gewerbegebiet GEb 1 wird die Bezugshöhe der baulichen Anlagen mit höchstens 0,5 m über der zur Gebäudemitte nächst gelegenen Verkehrsfläche festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend, die Haupteingangsbereich zum Gebäude ist.
- Im beschränkten Gewerbegebiet GEb 2 entsprechend den Einschrieben im Plan.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- 2.1** Gestaltung der Dächer
- Mischgebiet (MI 1, MI 2) :
- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 2,0 m messen, vom First und der Traufe ist, in der Dachschräge gemessen, jeweils ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen den Gauben beträgt 1,50 m. Die Höhe der Gauben ist auf 1,50 m beschränkt. Dachaufbauten sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachseite unzulässig. Dachdeckung der Satteldächer in Ziegeln oder Betondachsteinen in rotbrauner, roter oder grauer Farbe.
- Mischgebiet (MI 1, MI 2), beschränktes Gewerbegebiet (GEb 1, GEb 2) :
- Die Dachflächen mit einer Neigung unter 10° und Flachdachanteile von Hauptgebäuden, Garagen / Carports und Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer als 7,5 m² sind, mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche, zu begrünen.
- 2.2** Äußere Gestaltung
- Offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Befestigungsart herzustellen.

- 2.3** Einfriedigungen In den Mischgebieten (MI 1, MI 2) sowie im beschränkten Gewerbegebiet GEb 1 sind als Einfriedigungen entlang der Oberen Steinstraße und Zementstraße Hecken oder Zäune bis zu 1,0 m Höhe zulässig.
- 2.4** Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbung mit bewegtem Licht ist unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur auf den Gebäudeflächen zulässig. Eine aufgeständerte oder auf dem Dach aufgesetzte Werbung ist unzulässig.
- In den Mischgebieten (MI 1, MI 2) sind Werbeanlagen auf die Erdgeschosszone zu beschränken.

III. Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.3** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.4** Auf die Baumschutzverordnung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.5** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff. BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.6** Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als bisherige Gründungen, wird eine Baugrunderkundung empfohlen. Sofern durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- 3.7** Bei Baumaßnahmen oder Umnutzungen im Bereich des Altstandorts „Most, Zementstraße 14-18“, insbesondere im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle bei der Zementstraße 18, sind vorab Untersuchungen mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.
- Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen ergeben, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu informieren.
- 3.8** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Nutzung der Sonnenenergie ausdrücklich erwünscht.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiet
§ 6 BauNVO



Beschränktes
Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

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

- 0,5 Grundflächenzahl
- TH maximale Traufhöhe
- FH maximale Firsthöhe

311,5 Bezugshöhe

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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

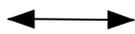


Baulinie



Baugrenze

a abweichende Bauweise



Gebäude-/Hauptfirstrichtung

Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Garage

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise

Dachform

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Gehweg

Grünfläche

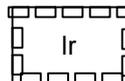
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



private Grünfläche

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

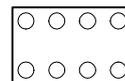
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zu Gunsten des
Zweckverbandes Gruppenklärwerk
Wendlingen am Neckar

Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

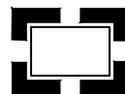


Pflanzgebot



zu pflanzender Baum

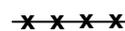
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher
Gebäude- / Hauptfirstrichtung

Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

SD Satteldach

FD Flachdach

40° - 50° zulässige Dachneigung