

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

gemäß § 13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften

## „Ziegelhütte“ – 2. Änderung

GEMARKUNG: KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. **07.05/2**

Gefertigt:

**Abteilung Städtebau und Baurecht**  
Kirchheim unter Teck, den 14.06.2021

gez. Schwenker

### 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften "Ziegelhütte" - 2. Änderung

Gemarkung Kirchheim  
Planbereich 07.05/2

Es gelten:

BauGB	i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
LBO	i.d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 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 durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt in Verbindung mit den Objektplänen zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Ziegelhütte“ – 2. Änderung.

Bestandteile sind folgende Objektpläne:

- Plan – Untergeschoss (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 07.05.2021
- Plan – Erdgeschoss Variante Physio (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 07.05.2021
- Plan – 1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss baugleich (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 07.05.2021
- Plan – Dachgeschoss (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 07.05.2021
- Plan – Schnitt A-A (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 07.05.2021
- Plan – Ansichten (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 07.05.2021

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

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

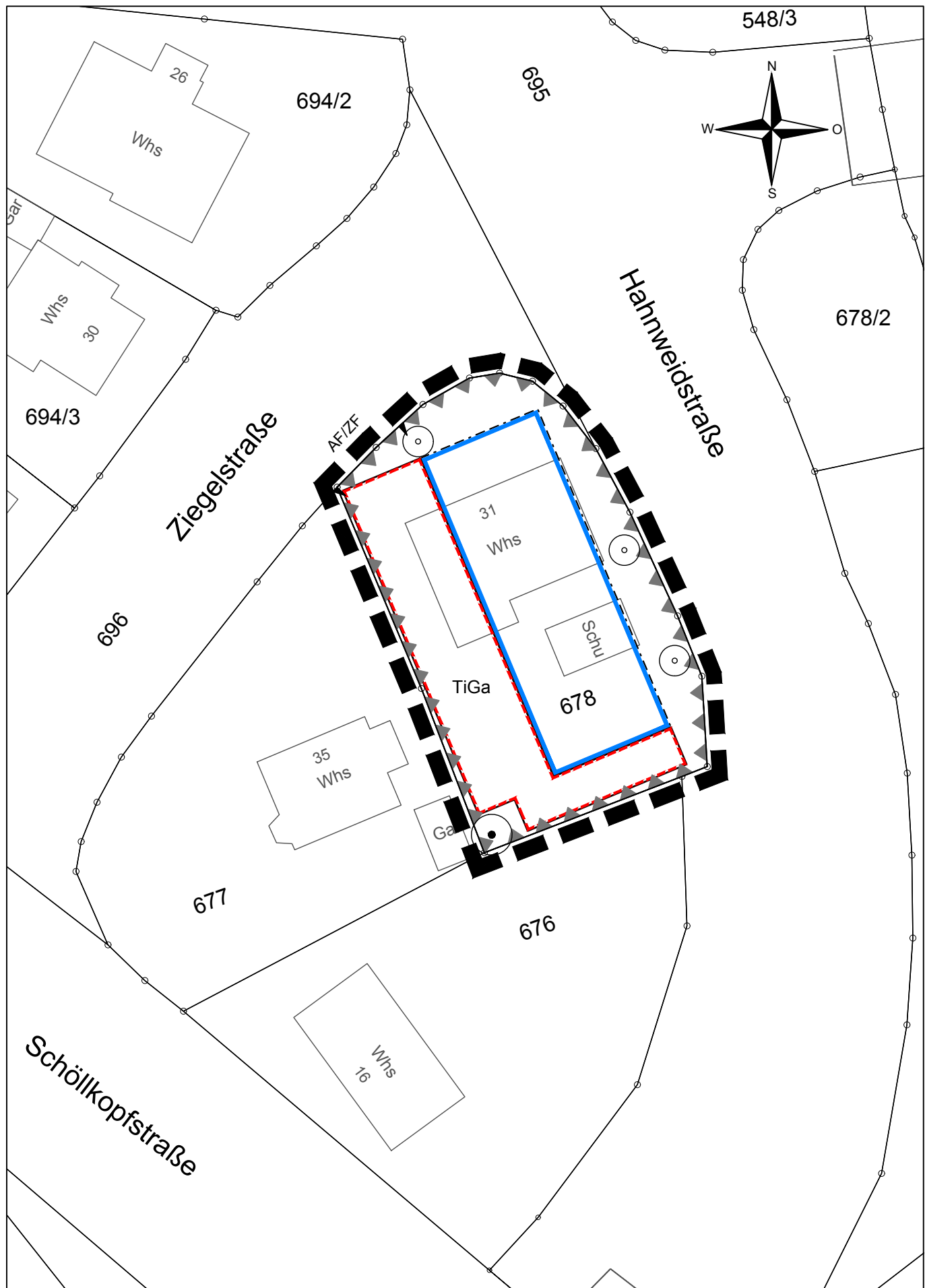
- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.1 | Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB    | Aus- und Zufahrten sind nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.  |
| 1.2 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB | Bei einer Bebauung auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind - aufgrund ihrer Lage zu den umgebenden Straßen - besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die einen wirksamen Schutz im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gewährleisten.<br><br>Zur Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen. Dieser Forderung ist z.B. durch die Erhöhung des Schalldämmmaßes der Außenwand oder den Einbau von Schallschutzfenstern etc. Rechnung zu tragen. |

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

- |     |                                      |   |
|-----|--------------------------------------|---|
| 2.1 | Äußere Gestaltung<br>§ 74 Abs.1 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. |
| 2.2 | Offene Stellplätze<br>§ 74 Abs.1 LBO | Offene Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen oder ähnlicher Befestigungsart herzustellen.   |

### **III. Hinweise**

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 3.2** Die Baumschutzverordnung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.4** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan:  
"Ziegelhütte" - 2. Änderung

Maßstab 1:500

Grundlage: ALKIS  
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
Baden Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20  
Stand der Basisinformation: 03/2021

Gefertigt:  
Abteilung Städtebau und Baurecht  
SG Umlegung und Geoinformation - eg  
Kirchheim unter Teck, den 14.06.2021

# Zeichenerklärung

## Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen


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

 Baugrenze

## Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten


§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

 TiGa Tiefgarage

 AF/ZF Ausfahrts - und Zufahrtsbereich


## Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen


§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

 besondere, bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

## Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

 zu erhaltender Baum

 zu pflanzender Baum

## Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

 Geltungsbereich