

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13a BauGB

„Katzensteigle – 2. Änderung“

GEMARKUNG: KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. **12.01/2**

Gefertigt:

Abteilung Städtebau und Baurecht
Kirchheim unter Teck, den 04.09.2020/
15.01.2021

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am 07.10.2020	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am 13.11.2020	
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 07.10.2020	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von 23.11.2020	bis 30.12.2020
Beschluss erneute öffentliche Auslegung	am 10.03.2021	
Erneute öffentliche Auslegung	von 29.03.2021	bis 22.04.2021
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 „Katzensteigle“ - 2. Änderung

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.01/2

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
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

1.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO	Allgemeines Wohngebiet WA: Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 – 5 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2	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.
1.3	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 ³ zulässig.
1.4	Höhen baulicher Anlagen § 18 BauNVO	Eine Unter- oder Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf 0,30 m nicht übersteigen. Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt mit dem obersten Wandabschluss bei Flachdächern. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,00 m.
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Im WA sind zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
1.6	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 Dachflächen der Hauptgebäude und einer Grundfläche größer 7,5 m² sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – zu begrünen.
- Die Dicke der Vegetationsschicht der Flachdächer der Hauptgebäude muss dabei mindestens 0,10 m betragen.
- Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,80 m zwischen der aufsteigenden Außenwand und der Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf ein Maß von maximal 0,80 m über der Oberkante Attika beschränkt.
- 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.
- 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.

Es ist daher erforderlich, entsprechende Untersuchungen auf der Vollzugsebene, sobald konkrete Bauvorhaben vorliegen, durchzuführen. In der Regel kann eine mögliche Betroffenheit dieser Arten im Rahmen einer Überprüfung der Gebäude (inkl. Inspektion der Innenräume) und vom Vorhaben betroffener Bäume abgeklärt werden. Als Ergebnis dieser Untersuchungen (artenschutzrechtliche Relevanzprüfung) können dann ggf. als Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sein. Die untere Naturschutzbehörde ist zur Prüfung des Artenschutzes im Einzelfall zu beteiligen.

- 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.
- 3.6** Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass die Altlastensituation im Planungsbereich mit dem WBA geklärt wurde. Sollten sich bei späteren baulichen Modifikationen, wie zum Beispiel durch Nachverdichtung mittels Anbau etc. Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA unverzüglich zu informieren.
- 3.7** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Numismalimergel- und Amaltheenton-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. Nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. Zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubenabsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Fußweg

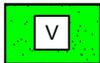
Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO



Garagen

Grünflächen



Verkehrsgrün

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

I Anzahl der Vollgeschosse

0,3 Grundflächenzahl

(0,4) Geschossflächenzahl

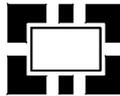
DH Doppelhaus

o offene Bauweise

FD 0-5° Flachdach mit einer zulässigen Neigung von 0-5°

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



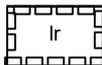
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



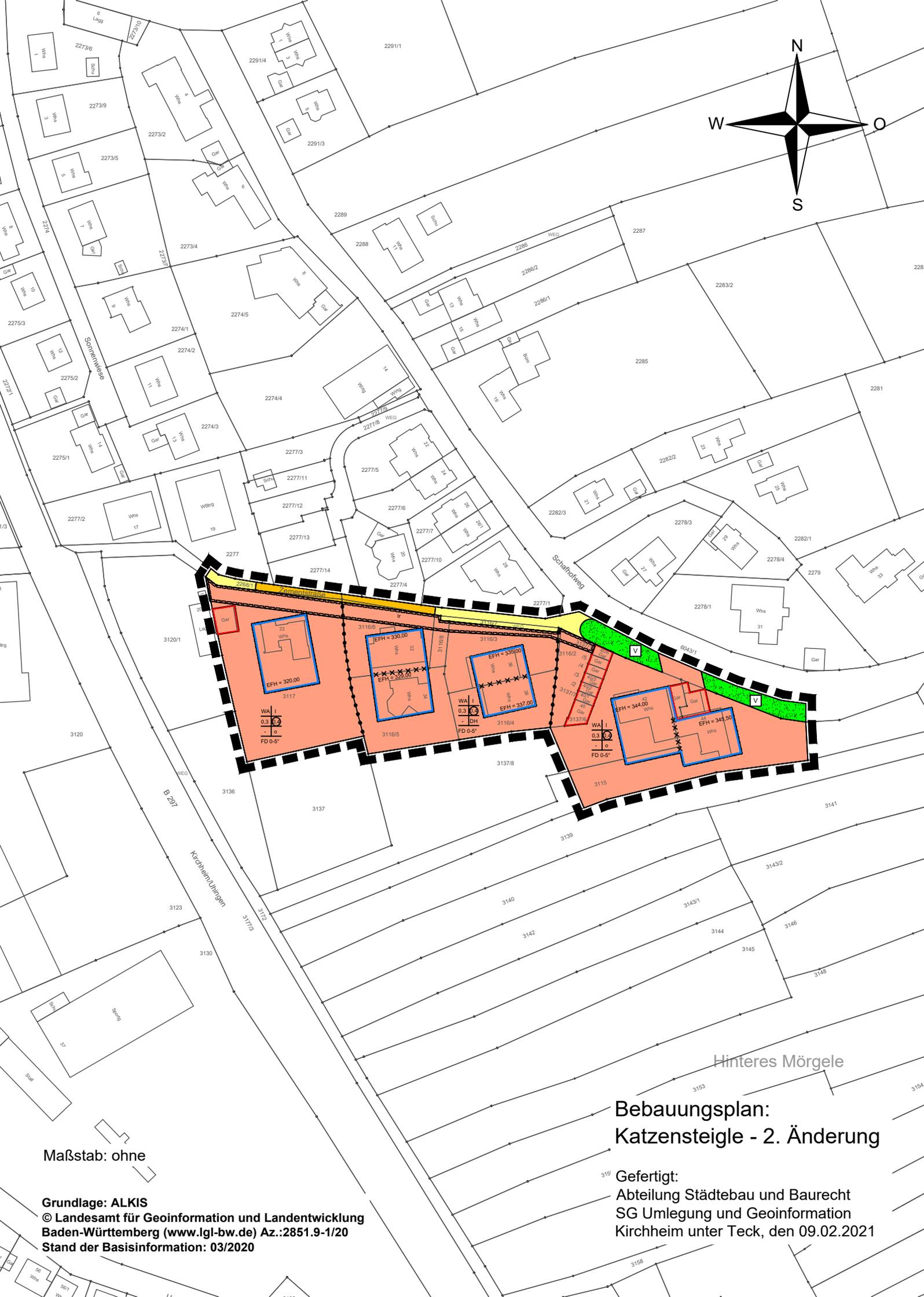
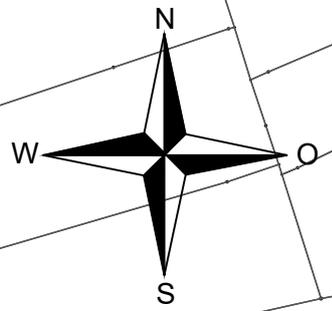
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baufenster

Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht



Maßstab: ohne

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

Hinteres Mörgele

Bebauungsplan: Katzensteigle - 2. Änderung

Gefertigt:
Abteilung Städtebau und Baurecht
SG Umlegung und Geoinformation
Kirchheim unter Teck, den 09.02.2021