

# Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

## „Südlich der Zementstraße“

GEMARKUNG: KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. **12.10.01**

Gefertigt:

**Abteilung Städtebau und Baurecht**  
Kirchheim unter Teck, den 14.10.2019

### 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

.....  
Oberbürgermeisterin

# Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Südlich der Zementstraße“ – 1. Änderung

Gemarkung Kirchheim  
Planbereich Nr. 12.10/1

Es gelten:

- BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

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

- |            |   |   |
|------------|---|---|
| <b>1.1</b> | Art der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB +<br>§ 6a BauNVO<br>§ 1 Abs. 6 + 7 BauNVO | Urbanes Gebiet MU1:<br><br>Im MU1 bis MU3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.<br><br>Im MU1 ist gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO die Wohnnutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss unzulässig.<br><br>In den mit MU1 festgesetzten Bereichen ist die Wohnnutzung nur ab dem 2. Obergeschoss und in den mit MU2 festgesetzten Bereichen nur ab dem 1. Obergeschosses zulässig. |
| <b>1.2</b> | Flächen für Stellplätze und Garagen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB +<br>§ 12 BauNVO                | Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.<br>Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m auszuführen.   |
| <b>1.3</b> | Nebenanlagen<br>§ 14 Abs. 1 BauNVO  | In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude oder Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken, bis zu einer Größe von max. 20 m <sup>3</sup> umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit zulässig.<br>Andere Nebenanlagen (z.B. Müllboxen) sind zulässig, wenn deren Abstand zu den Flächen mit Gehrecht belegten Flächen mind. 0,2 m beträgt.  |
| <b>1.4</b> | Höhenlage der baulichen Anlagen<br>§ 9 Abs. 3 BauGB   | Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist die Oberkante des fertigen Fußbodens.<br><br>Eine Unter- oder Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf 0,30 m nicht übersteigen.  |
|            | Werbeanlagen<br>§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO   | Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht und in Form von Kastenkörpern sind nicht zulässig.<br><br>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf den Gebäudeflächen zulässig.<br><br>Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses sind unzulässig.<br><br>Aufgeständerte und auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig.                   |

- 1.5** Höhen baulicher Anlagen  
§ 18 BauNVO
- Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten EFH und dem obersten Wandabschluss bei Flachdächern (Oberkante Attika).
- Diese Höhen dürfen für die mit MU3b festgesetzten Flächen betragen:  
GH bei 2-geschossiger Bebauung max. 9,75 m  
GH bei 3-geschossiger Bebauung max. 12,75 m
- Maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) für die restlich festgesetzten Bereiche siehe Einschrieb im Plan.
- 1.6** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- gr = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
fr = Fahrrecht zugunsten der Anlieger  
lr<sub>1</sub> = Leitungsrecht zugunsten des Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar  
lr<sub>2</sub> = Leitungsrecht zugunsten der Spartenträge
- 1.7** Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Entlang der B297 ist mit einem erhöhten Lärmaufkommen zu rechnen. In der Planzeichnung sind hier Bereiche zur Anlage einer Lärmschutzwänden festgesetzt.
- Zur Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen. Dieser Forderung ist z.B. durch eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume, die Erhöhung des Schalldämmmaßes der Außenwand, den Einbau von Schallschutzfenstern etc. Rechnung zu tragen.
- 1.8** Pflanzgebot, Pflanzbindung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
- An den im Bebauungsplan schematisch eingetragenen Einzelbaumstandorten (Pfg) sind standortgerechte Hochstämme zu pflanzen.
- Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Hofflächen sind jeweils mindestens 1 mittelkroniger oder zwei schmalkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen.

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- 2.1** Gestaltung der Dächer  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Die Flachdächer der Hauptgebäude, die Dachflächen von Garagen / überdachten Stellplätzen und die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 7,5 m<sup>2</sup> sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – mindestens extensiv 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

Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht und in Form von Kastenkörpern sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf den Gebäudeflächen zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses sind unzulässig.

Aufgeständerte und auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht 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.

### **III. Hinweise**

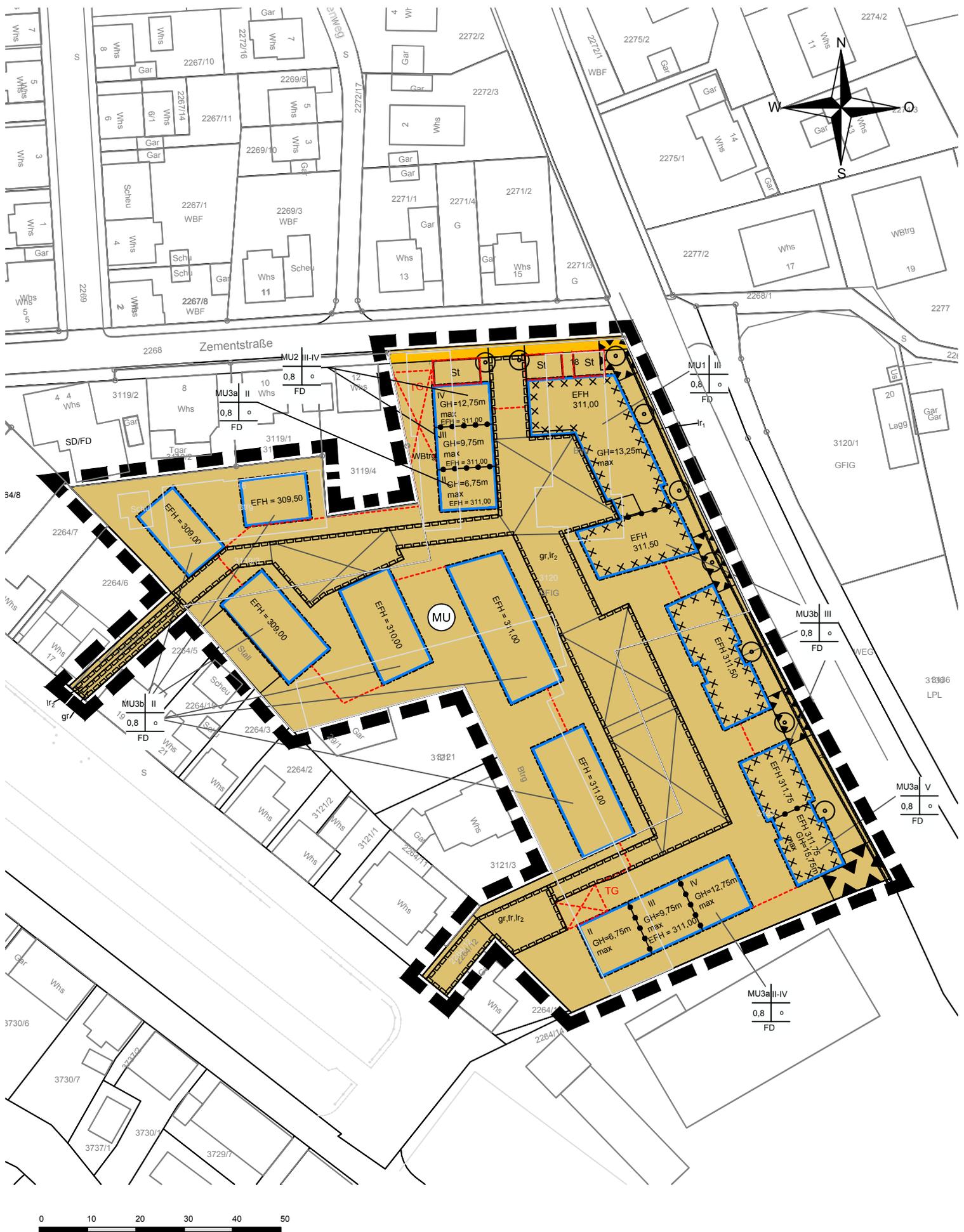
**3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

**3.2** Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.

**3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

**3.4** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.

**3.5** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.



Maßstab 1:1000

Grundlage: ALKIS  
 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
 Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.:2851.9-1/20  
 Stand der Basisinformation: 04/2019

Gefertigt:  
 Abteilung Städtebau und Baurecht  
 Kirchheim unter Teck, den 14.10.2019

# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

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



Urbanes Gebiet § 6a  
BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 bis 21a BauNVO

0,8 Grundflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse, zwingend  
o offene Bauweise § 23 BauNVO

## Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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

 Baugrenze

## Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen



Stellplatz § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



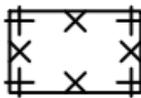
Stellplatz § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

## Fläche zur Vorkehrung und zum Schutze vor schädlicher Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Lärmschutzwand



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Gehweg

## Grünfläche

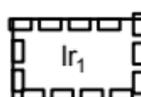
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



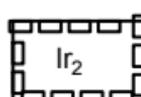
zu pflanzender Baum

## Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

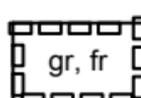
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



leitungsrecht Zugunsten der Gruppenklärwerk



Leitungsrecht Zugunsten der Spartenträger



Fahrrecht Zugunsten der Anlieger  
Gehrecht Zugunsten der Allgemeinheit

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB



Hoffläche: s. Festsetzung 1.8



Abgrenzung der unterschiedlicher Nutzung