

# Abschrift

LANDKREIS ESSLINGEN  
STADT KIRCHHEIM UNTER TECK

# BEBAUUNGSPLAN

## " An der Neuen Straße / Nord "

GEMARKUNG: Nabern

PLANBEREICH NR. 48.01.

Gefertigt

Kirchheim unter Teck, den 05.06.1998/  
Stadtplanungsamt 01.09.1998/  
26.03.1999/  
21.04.1999

gez. Struck


### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am	19.11.1991	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	01.02.1992	
Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB	von	10.02.1992	bis 13.03.1992
Beteiligung der Träger öffentl. Belange § 4 Abs. 1 BauGB	von	01.01.1992	bis 02.03.1992
Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am	09.12.1992	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	03.02.1993	bis 03.03.1993
Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB	von	26.10.1998	bis 27.11.1998
Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am	21.04.1999	
2. erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB	von	11.05.1999	bis 11.06.1999
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	17.10.2001	
In Kraft getreten	am	19.09.2003	

### 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 18.09.2003

  
-----  
Oberbürgermeister

# Textteil zum Bebauungsplan "An der Neuen Straße / Nord"

Gemarkung Nabern  
Planbereich Nr. 48.01

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

- |            |   |  |
|------------|---|--|
| <b>1.1</b> | Art und Maß der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§ 1-21 BauNVO        | MD § 5 BauNVO<br><br>MD <sub>1</sub><br>Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen entlang der "Neuen Straße" sind max. 2 Wohnungen in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulässig.<br><br>Hinweise: Der Anteil der in § 5 Abs. 2 Nr. 6+7 BauNVO genannten Betriebe muss mindestens 35 % der zulässigen Geschossfläche betragen.<br><br>Wasserdurchlässige Flächen und mit mindestens 0,3 m erdüberdeckte unterbaute Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Ziffer 1-3 BauNVO werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu 50 % angerechnet. |
| <b>1.2</b> | Bauweise<br><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br>§ 22 BauNVO                               | Entsprechend den Einschrieben im Plan.<br><br>a <sub>1</sub> = Abweichende Bauweise<br><br>Abweichend von der offenen Bauweise sind zur Wahrung der gewachsenen Situation geringere als die nach § 6 LBO vorgeschriebenen Maße beim seitlichen Grenzabstand zulässig.<br><br>Es ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.  |
| <b>1.3</b> | Stellung der baulichen Anlagen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB                            | Hauptfirst-Hauptgebäuerichtung entsprechend den Einschrieben im Plan.  |
| <b>1.4</b> | Mindestgröße der Baugrundstücke<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB                           | MD <sub>1</sub> = 800 qm   |
| <b>1.5</b> | Flächen für Garagen und Stellplätze<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB<br>§ 12 u. 21a BauNVO | Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.<br><br>MD = Garagen, überdeckte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig.<br><br>Ausnahmen:<br>MD = offene Stellplätze können als Ausnahme im direkten Anschluss an die befahrbaren Verkehrsbe-<br>reiche zugelassen werden, wenn mindestens 40 % der Vorgartenflächen gärtnerisch gestaltet werden. Sie sind mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen auszuführen. |
| <b>1.6</b> | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB                            | Geh-, Fahrrecht zugunsten der jeweils angeschlossenen Neugrundstücke, Leitungsrecht zugunsten der Neugrundstücke, Stadt, Telekom und Neckarwerke.  |
| <b>1.7</b> | Höhenlage der baulichen Anlagen<br>§ 9 Abs. 2 BauGB                                 | Die maximale EFH wird mit 1,0 m im Mittel über der Höhe Anlagen der nächstgelegenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.  |
| <b>1.8</b> | Gebäudehöhen<br>§ 16 BauNVO   | Traufhöhe = Höchstmaß zwischen der maximal festgesetzten EFH und Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren.  |

Firsthöhe = Höchstmaß zwischen der maximal festgesetzten EFH und Unterkante Sparren.

		TH		FH
		min.	max.	
MD	II - III	4,5	6,5	12,5
	II		6,0	12,0
MD <sub>1</sub>	II - III	4,5	7,0	12,5
MD <sub>2</sub>	II - III	5,5	7,0	13,5

**1.9** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers hat über Anlagen zu dessen Sammlung und Verwertung zu erfolgen. (Zisternen, Regentonnen, Teiche)

**1.10** Fläche zur Vorkehrung von schädlichen Umwelteinwirkungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind bei einer Bebauung der Grundstücke besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die einen wirksamen Schutz im Sinne der Richtlinien der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) gewährleisten.

Zur Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen. Dieser Forderung ist z.B. durch eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume (insbesondere der Schlafräume), die Erhöhung des Schalldämmmaßes der Außenwand, den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 etc. Rechnung zu tragen.

**1.11** Pflanzgebot, Pflanzbindung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Es ist ein hochstämmiger Laubbaum je 2 Ar nichtüberbaubarer Fläche zu pflanzen. (z.B. Ahorn und Linde)

a) Pfg: Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zur Begrünung des Baugebietes zu pflanzen. Entlang der Neuen Strasse sind großkronige Laubbäume zu pflanzen, entlang der Bissinger Strasse sind schlankere Arten geeignet (Acer platanoides 'Columnare', Carpinus betulus 'Fastigiata', Quercus rubor 'Fastigiata').

Bestehende Bäume müssen erhalten werden.

Die straßenseitig mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksflächen sind zum Zwecke der notwendigen Erschließung zu unterbrechen.

b) Pfb: Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Für dennoch entstehende Schäden im vorhandenen Baumbestand ist für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

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

**2.1** Dachform und Dachneigung  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

a) Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Es sind symmetrische gleichschenklige Satteldächer mit 45° - 50° Dachneigung zulässig.

Im MD<sub>1</sub> können ausnahmsweise Flachdachteile zugelassen werden, wenn sie extensiv begrünt werden.

Dachdeckung in Ziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe.

- b) Dacheinschnitte sind auf der vom öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite unzulässig.
- c) Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig.

Die Gesamtlänge ist auf 50 % der Dachlänge beschränkt.

Einzelgauben sind auf maximal 3 m Breite beschränkt, die Höhe ist bei SchlepPGAuben bis max. 1,5 m zulässig (Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut), der Abstand der Dacheinschnitte und Dachgauben muss zwischen Giebelwand und Gaube mindestens 2,0 m betragen, zwischen den Gauben und Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,2 m einzuhalten, zum First und der Traufe ist ein Minimalabstand von 1,0 m entlang der Dachfläche gemessen festgelegt.

**2.2** Fassadengestaltung  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Gebäude sind mit Putzfassaden oder Holzschalungen zu versehen, die Farbgestaltung ist mit den Farben des Farbleitplanes aus dem Dorfentwicklungsplan abzustimmen.  
Reinweiße Farbanstriche sind unzulässig.

**2.3** Werbeanlagen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie sind auf die der Straße zugewandten Seite sowie die Erdgeschossbereiche max. bis OK Brüstung OG zu beschränken.

Unzulässig sind:

- a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- b) Werbung mit Kastenkörpern
- c) andere als horizontal angeordnete Schriftzüge

**2.4** Antennen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Pro Gebäude ist eine Rundfunk oder Fernsehantenne zulässig.

Zur Wahrung des Ortsbildes ist sie auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes anzubringen.

**2.5** Einfriedungen und Stützmauern  
§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Stütz-Stützmauern nur ausnahmsweise zugelassen werden.  
(z. B. bei Tiefgaragenrampen)

- b) Im Geltungsbereich sind nur Drahtzäune mit beidseitigem Bewuchs zulässig.

Niedere Sockelmauern bis 0,3 m können zugelassen werden.

**2.6** Anlagen zum Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser  
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das Niederschlagswasser von Dachflächen darf nicht direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Das Wasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu nutzen (Zisternen, Regentonnen, Teiche).  
Überschüssiges bzw. nicht nutzbares Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen.

### III. Hinweise

- 3.1** Bei Bauvorhaben sind ingenieurgeologische Untersuchungen erforderlich. Im Planbereich ist überwiegend mit stark lehmigen Kiesen zu rechnen, in die lokal weiche Lehmschichten zwischengeschaltet sein können.  
Bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist damit zu rechnen, dass Grundwasser freigelegt wird.
- 3.2** Vor Baubeginn sind die Grundwasserstände zu erkunden. Die Erkundung muss tiefer reichen, als die Gründungsmaßnahme. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären.

- 3.3** Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung ist möglich. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen.
- 3.4** Auf die Baumschutzverordnung wird hingewiesen.
- 3.5** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.6** Auf Flurstück Nr. 279/1 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.  
(auf Beweinsniveau 1 mit "B" bewertet. [ehemalige Tankstelle])  
Im Rahmen einer Neubebauung oder des Rückbaus sind technische Erkundungen durchzuführen. Nach Abschluss der Maßnahmen ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz über die angetroffenen Verhältnisse zu informieren. Werden Bodenverunreinigungen festgestellt, die nicht mit einfachen bautechnischen Maßnahmen, bspw. bei geringen Mengen durch Aushub, behoben werden können, ist die Bautätigkeit einzustellen und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu verständigen.
- 3.7** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereich aufgehoben.
- |         |                       |   |
|---------|-----------------------|---|
| Es gilt | BauGB                 | vom 27.08.1997                                |
|         | BauNVO                | vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 |
|         | LBO Baden-Württemberg | vom 05.08.1995                                |
|         | Planzeichenverordnung | vom 18.12.1990                                |
- 3.8** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
- 3.9** Auf § 20 NatSchG (Werbeanlagen) wird hingewiesen.



## Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

MD Dorfgebiet

### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 BauNVO

0,5 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

1,2 Geschossflächenzahl

### Bauweise, Baugrenzen, Stellung und bauliche Anlagen

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

o offene Bauweise

a<sub>1</sub> abweichende Bauweise

FH Firsthöhe

SD Satteldach

FD Flachdach

 Baugrenze

 Gebäude- Hauptfirstrichtung

 Grenzbebauung


### Füllschema der Nutzungsschablone


Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Firsthöhe	Bauweise

### Pflanzgebot / Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

 Pflanzgebot

 Pflanzbindung/  
zu erhaltende Bäume

 Pflanzgebot/  
zu pflanzende Bäume

### Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB


 Stellplätze/Garagen


### Verkehrsflächen


§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB


 Verkehrsflächen


 Einfahrtsbereich


 Bereich ohne  
Ein- und Ausfahrt

 Abgrenzung unterschiedlicher  
Nutzung

 Abgrenzung unterschiedlicher  
Firstrichtung

 Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches  
§ 9 Abs. 7 BauGB

 Flächen für besondere Vorkehrungen  
gegen äußere Einwirkungen  
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 u. Abs. 6 BauGB

 Flächen deren Böden erheblich  
mit umweltgefährdenden Stoffen  
belastet sind  
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB