

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „Am Jauchernbach“ - 1. Änderung gemäß § 13a BauGB

GEMARKUNG: Kirchheim unter Teck

PLANBEREICH NR. **15.01/1**

Gefertigt:

**Abteilung Städtebau und Baurecht**  
Kirchheim unter Teck, den 07.09.2021

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss	am	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	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 Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Jauchernbach“ – 1. Änderung

Gemarkung Kirchheim unter Teck  
Planbereich Nr. 15.01/1

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

1.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für kulturelle und soziale Zwecke
1.2	Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO	Die Gebäudehöhe (GH) ist die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen über dem arithmetischen Mittel der Gebäudeeckpunkte des bestehenden Geländes.
1.3	Nebenanlagen § 14 BauNVO	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
1.4	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte baulich und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen § 9 Abs.1 Nr.23b BauGB	Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung): Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die für diesen Zweck nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zu mindestens 50 % mit flächenhaften Anlagen zur solaren Energiegewinnung auszustatten (Solarmindestfläche).
1.5	Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Die flächenhafte und die punktuelle Festsetzung des Pflanzgebotes enthält die Verpflichtung zum Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen bzw. Sträuchern und deren dauernde Pflege und Unterhaltung.

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1	Gestaltung der Dächer §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	Dachflächen der Hauptgebäude und einer Grundfläche größer als 7,5 m <sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen.  Die Dicke der Vegetationsschicht der Flachdächer der Hauptgebäude muss mindestens 0,1 m betragen.
-----	---	--

		Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,8 m zwischen der aufsteigenden Außenwand und der Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf ein Maß von maximal 0,8 m Oberkante Attika zu beschränken. Anlagen zur Energiegewinnung/Solarenergienutzung sind aus blendfreien Materialien herzustellen.
<b>2.2</b>	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.
<b>2.3</b>	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	Werbeanlagen sind nur an Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone sowie auf die Straße zugewandte Seite zu beschränken.  Unzulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht</li> <li>b) Werbung mit Kastenkörpern</li> <li>c) Andere als horizontal angeordnete Schriftzüge</li> </ul> Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude sind nicht mehr als zwei Schriftarten zulässig.
<b>2.4</b>	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.
<b>2.5</b>	Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist soweit möglich oberflächennah über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann einer Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation zugestimmt werden. Hierbei wird eine Rückhaltung (30 l je m <sup>2</sup> versiegelter Fläche) und gedrosselte Einleitung (Drosselabfluss 10 l/s*ha Einzugsgebietsfläche) in die öffentliche Kanalisation empfohlen, zum Beispiel in Form einer Retentionszisterne, offene Mulden oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität. Das unbelastete Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück genutzt werden (Regetonne, Teich, Zisterne).

### III. Hinweise

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

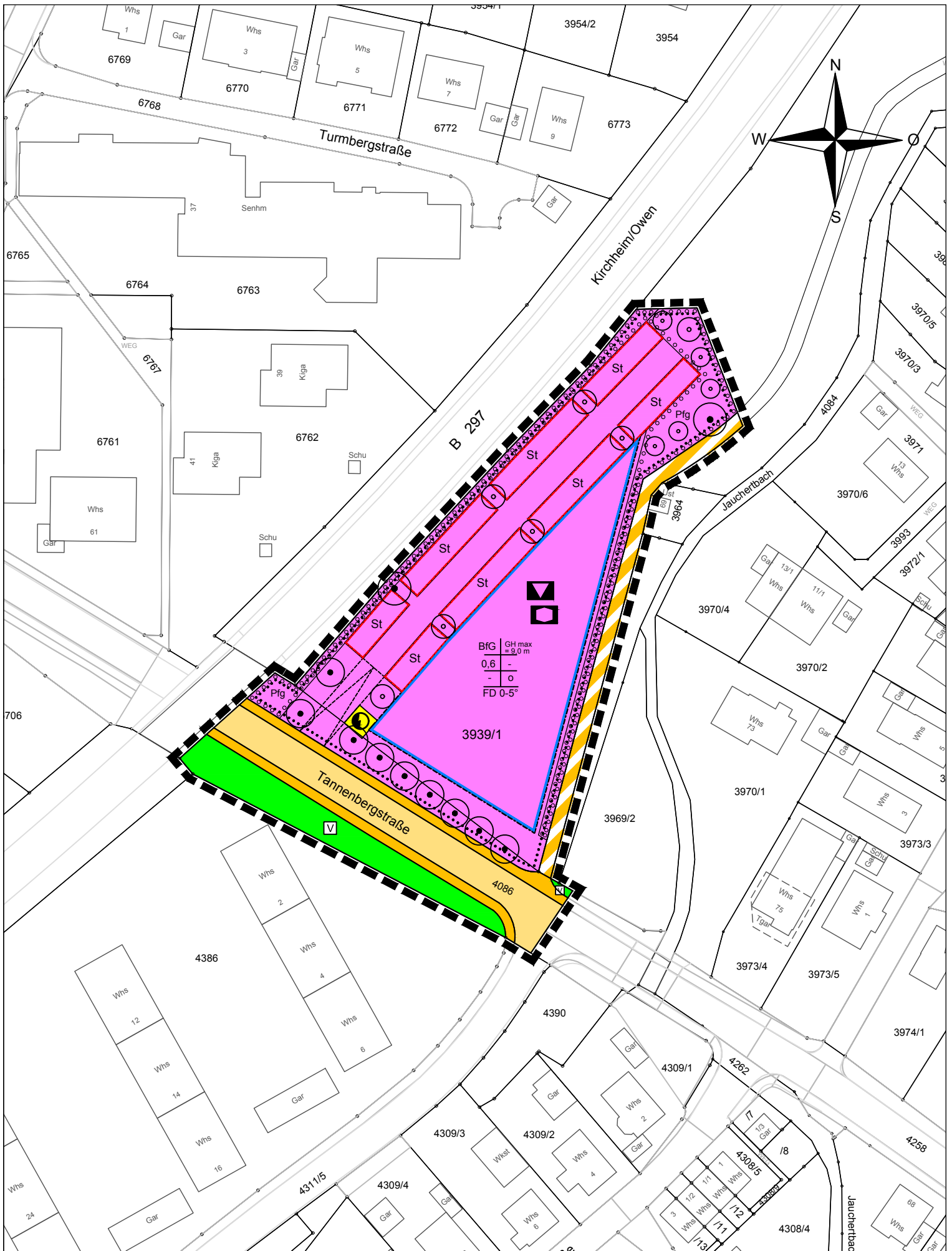
**3.2** Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.

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

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten kann am Kirsch- und Apfelbaum nicht ausgeschlossen werden. Diese müssen daher vor Fällung von einem Experten untersucht werden.

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln sind Gehölzrodungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

**3.4** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.



Maßstab 1 : 1000

Grundlage: ALK

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.:2851.9-1/20

Stand der Basisinformation: 03/2021

Gefertigt:

Sachgebiet Umlegung und Geoinformation/- eg

Kirchheim unter Teck, den 07.09.2021

# Zeichenerklärung

## Maß der baulichen Nutzung

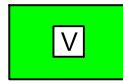
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl

GH Gebäudehöhe



Fuß- und Radweg



Verkehrsgrün

## Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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

 Baugrenze

FD Flachdach

o offene Bauweise

## Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

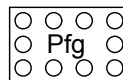
§ 9 Abs. 1 Nr.5 und 7 BauGB



Elektrizität

## Pflanzgebot /Pflanzbindung

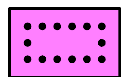
§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB



Pflanzgebot

## Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Fläche für den Gemeinbedarf



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum

## Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB



Geltungsbereich  
Bebauungsplan

## Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



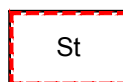
Straßenverkehrsflächen



Gehweg

## Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO



Stellplätze