

KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

"In der Au" - 8. Änderung

Planbereich Nr. 22.01/8

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: 07.01.2020 / 05.02.2020 / 18.02.2022

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	am	05.02.2020	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	29.02.2020	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	09.03.2020	bis 09.04.2020
Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	am		
Bekanntmachung der erneuten Auslegung	am		
Erneute 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 gemäß § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften „In der Au“ - 8. Änderung

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 22.01/8

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. 357, 358 berichtigt S. 416), mehrfach 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 + § 6 BauNVO

Mischgebiet Mi I:

Im Mi I sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7, 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiet Mi II:

Im Mi II sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3, 6, 7, 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO

Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehen Flächen zulässig.

1.4 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken auf den Grundstücksflächen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einem zulässigen Brutto-Rauminhalt von 20 m³ und einer Höhe von max. 2,00 m zugelassen werden.

- 1.5** Höhen baulicher Anlagen
§ 18 BauNVO
- Eine Unter- oder Überschreitung der je Baufenster festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf 0,30 m nicht überschreiten.
- TH = 6 m
FH = 9 m
GH = 6,5 m
- Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren.
- Firsthöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen EFH und der Unterkante der Sparren am Firstpunkt.
- Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen EFH und dem obersten Wandabschluss bei Flachdächern.
- 1.6** Fläche zur Vorkehrung zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Aufgrund der Nähe zur Landesstraße L 1200 sind die Gebäude im Mischgebiet entlang der Stuttgarter Straße lärmgefährdet und überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005. Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind zur Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen geeignete bauliche Maßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen. Diese Forderung ist z.B. durch eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume (insbesondere der Schlafräume), die Erhöhung des Schalldämmmaßes der Außenwand, der Einbau von Schallschutzfenstern etc., Rechnung zu tragen.
- 1.7** Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Zur Sicherung des ausgeprägten Grünbestands werden Pflanzbindungen festgelegt.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- 2.1** Gestaltung der Dächer
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Dachflächen mit einer Neigung unter 10° und einer Grundfläche größer 7,5 m² sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – zu begrünen.
- 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.
- Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Traufhöhe, Firsthöhe, Dachüberstand und Dachneigung sowie aus demselben Material zu errichten.
- Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der dazugehörigen Gebäudelänge einzuhalten.
- 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
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent 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).

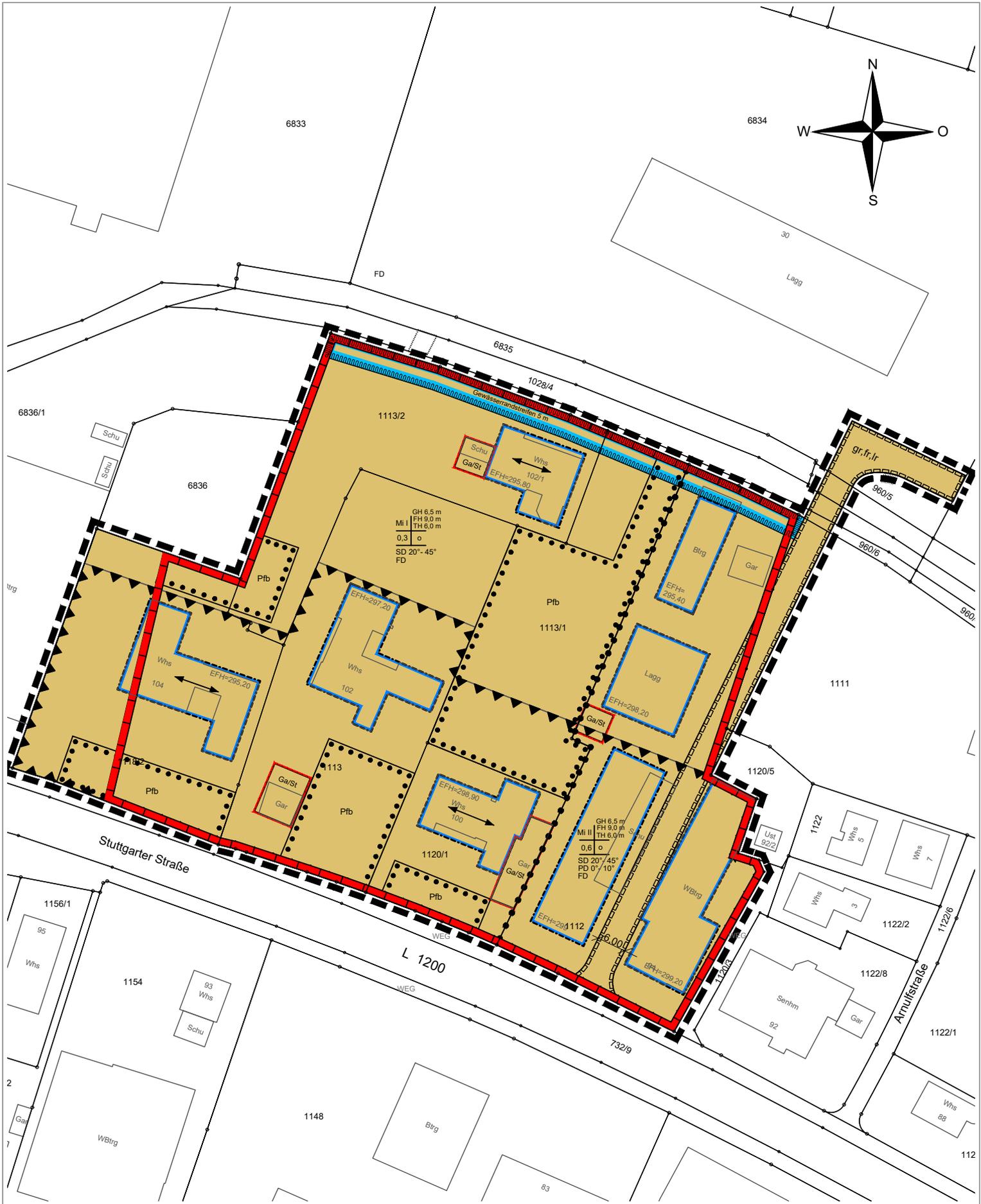
III. Hinweise

- 3.1** Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.2** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.3** Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: bronzezeitliche Gräber. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden-Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.
- 3.4** „In den Talfüllungen des Lautertals ist Grundwasser zu erwarten. Eine Beeinflussung der Grundwasserstände durch den nahen Triebwerkskanal kann nicht ausgeschlossen werden. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.“

Tiefgaragen sind wegen der Lage im Grundwasserleiter mit undurchlässigen Böden herzustellen, um möglichen Verunreinigungen des Grundwassers entgegenzuwirken. Pflasterbeläge sind oberhalb des Grundwasserschwankungsbereichs möglich, wenn unterhalb des Pflasters eine Dichtschicht eingebracht wird.“

IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs. 6 BauGB

- 4.1** Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß §20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.



Maßstab 1:1000

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

Bebauungsplan: "In der Au" - 8. Änderung

Gefertigt:
 Abteilung Städtebau und Baurecht
 SG Umlegung und Geoinformation-eg
 Kirchheim unter Teck, den 07.01.2020 / 05.02.2020/ 18.02.2022

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiet
§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl

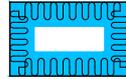
FH Firsthöhe

TH Traufhöhe

GH Gebäudehöhe

Flächen für die Wasserwirtschaft

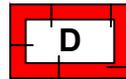
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB



Gewässerrandstreifen, gemäß
§ 29 Wassergesetz Baden Württemberg

Archäologisches Denkmal/Fundstelle

§ 9 Abs. 6 BauGB, § 2 DSchG



Denkmal

Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO



Garage/ Stellplatz

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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



Baugrenze



offene Bauweise



Firstrichtung

Örtliche Bauvorschriften

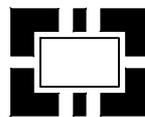
§ 74 LBO

FD Flachdach

PD Pultdach

SD Satteldach

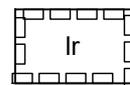
DN 45° zulässige Dachneigung



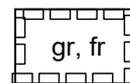
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



Vorkehrungen zum Schutz gegen
schädliche Umweltwirkungen



Leitungsrecht zugunsten der
Stadt Kirchheim unter Teck



Geh- und Fahrrecht
zugunsten der Angrenzer



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen

EFH

Erdgeschossfußbodenhöhetteldach

Pflanzgebot / Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Pflanzbindung