

**Abschrift**

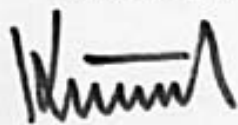
LANDKREIS ESSLINGEN L197  
 STADT KIRCHHEIM UNTER TECK  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„IN DER AU“**

ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG IM GEBIET ZWISCHEN  
 LAUTER- BACH 17/2 - AU-SEMINAR- EUGEN- STUTTG. STR. -  
 EISENBAHN 2/1-2/2- GOETHESTR.-STUTTGARTER STR.  
 BIS EINSCHL. GEB.172 - MÜHLBACH

GEMARKUNG ÖTLINGEN

PLANBEREICH 22.01

AUFGESTELLT: KIRCHHEIM UNTER TECK, DEN 4.12.68  
 STADTPLANUNG 15.10.79


**22\_01\_mD****03.07.1980**

VERFAHRENSVERMERKE :

DEM ENTWURF HAT DER GEMEINDERAT ZUGESTIMMT AM

SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BBAUG AM

GENEHMIGT GEM. § 11 BBAUG

MIT ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS VOM

IN KRAFT GETRETEN AM 3.7.1980

KIRCHHEIM UNTER TECK, DEN

## I. Planungsrechtl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 u. BauNVO)

- |   |   |
|---|---|
| 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 a BBauG u.<br>§§ 1 - 21 BauNVO | Entsprechend den Einschrieben im Plan   |
| 1.1.1 Beschränktes Industriegebiet<br>§ 9 Abs. 4 BauNVO                                     | In der im Plan festgesetzten Fläche $GI_b$ sind Anlagen i.S. von § 2 der vierten Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetzes v. 14.2.1975 nicht zulässig.  |
| 1.1.2 Beschränktes Gewerbegebiet<br>§ 8 Abs. 4 BauNVO                                       | In der im Plan festgesetzten Fläche $GE_b$ dürfen nur nicht-wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S. des § 6 Abs. 1 BauNVO untergebracht werden.  |
| 1.1.3 Baugrundstück f. d. Gemeinbedarf  | In der im Plan festgesetzten Fläche $BfG_1$ für die Zwecke des Kreiskrankenhauses sind nur weniger empfindliche Anlagen wie Verwaltungs-, Wirtschafts-, Sozial- u. Behandlungsräume zulässig.<br><br>In der im Plan festgesetzten Fläche $BfG_2$ für die Zwecke des Kreiskrankenhauses sind nur Personalwohnungen u. nicht-störende Nebenanlagen i.S. des § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO zulässig.<br>Bettenbauten sind nicht zulässig. |
| 1.1.4 Öffentliche Grünfläche  | In der öffentl. Grünfläche für Freizeit, Sport u. Erholung sind in der zur Bebauung ausgewiesenen Fläche im Bereich der Tennisplätze nur zweckgebundene Gebäude bis max. 2 Geschosse zulässig.  |
| 1.1.5 Ausnahmen<br>§ 17 Abs. 5 BauNVO   | In den als $GE$ u. $GE_b$ festgesetzten Flächen kann im Einzelfall als Ausnahme ein weiteres Geschöß zugelassen werden, wenn die festgesetzten Grund- u. Geschößflächenzahlen nicht überschritten werden.   |
| 1.2 Bauweise<br>§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BBauG u. § 22 BauNVO                                   | Entsprechend den Einschrieben im Plan   |
| 1.2.1 Abweichende Bauweise<br>§ 22 Abs. 4 BauNVO  | In den mit abweichender Bauweise festgesetzten Flächen $a_1$ können die Gebäude ohne Längenbeschränkung mit Grenzabstand gem. LBO im Sinne der offenen Bauweise erstellt werden.  |

1.3 Von der Bebauung freizuhalten  
Flächen (Sichtflächen)  
§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 u. Ziffer 16 BBauG  
§ 111 Abs. 1

Die im Plan gekennzeichneten Sichtflächen müssen von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung u. Benutzung) über 70 cm Höhe vom Straßenniveau aus gemessen, dauernd freigehalten werden.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG

Leitungsrechte  $l_1$  zugunsten der Stadt, Neckarwerke, TWS, Bundespost und Blau-Lauter-Gruppe.

Geh- und Fahrrecht  $gr_1$ ,  $fr_1$ , zugunsten des jeweils Unterhaltungspflichtigen des Triebwerkanals.

1.5 Pflanzgebot  
§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen, Heistern u. Sträuchern dicht abzapflanzen. Der Anteil der stark wachsenden Holzarten (Bäume) soll mind. 20 % betragen. Vor Ausführung der Bepflanzungen ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Dachgestaltung § 111 Abs. 1 Ziffer 1 LBO

Dachform und Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan.

Im Mischgebiet u. im allg. Wohngebiet sind die Gebäude, ausgenommen Garagen, mit rotbraunen Ziegeln oder Dachbetonsteinen zu decken.

2.2 Elektr.-Freileitungen  
§ 111 Abs. 1 Ziffer 4

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Versorgungsleitungen sind im Erdreich verkabelt zu führen.

2.3 Einfriedigungen  
§ 111 Abs. 1 Ziffer 6

Für die Einfriedigung der Grundstücke entlang den öffentl. Straßen, Wege u. Plätze sind im Industrie- und Gewerbegebiet Maschendrahtzäune mit Eisenpfosten, im Misch- und allg. Wohngebiet Maschendrahtzäune mit Hecke zulässig. Höhe der Einfriedigungen im Industrie- und Gewerbegebiet max. 2 m, im Misch- u. allg. Wohngebiet max. 1 m.

Entlang der Stuttgarter Straße sind aus Gründen des Lärmschutzes auch in Misch- u. allg. Wohngebieten Einfriedigungen bis 2 m Höhe zulässig.



III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommene Festsetzungen. § 9 Abs. 4 BBauG

Die Lauter mit Bäumen und Ufergebüsch ist gemäß Verordnung des Landratsamtes Nürtingen vom 22.10.1942/12.12.1952 dem Landschaftsschutz unterstellt.

Da durch Entscheidung des Landratsamtes Esslingen vom 3.10.1977 Nr. 661.11 gem. § 31 WHG i.V.m. §§ 64, 69 (2) ff. festgestellte Plan zur Hochwasserfreilegung des Gebiets "In der Au" (Lauter Gewässer I. O.).

Hinweise:

1. Beiderseits der öffentlichen Gewässer ist ein Unterhaltungstreifen von je 4,00 m Breite von der Bebauung freizuhalten.

Für eine Änderung an öffentlichen Gewässern bzw. Gewässern I. O und II. O ist ein Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich.

2. Das im Plan eingezeichnete Oberschwemmungsgebiet ist zur Zeit noch nicht rechtsverbindlich. Der Erlaß einer Rechtsverordnung zur Ausweisung eines Oberschwemmungsgebietes gem. § 32 WHG i.V.m. § 77 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg wurde am 25. 9. 1978 von der Stadt beim Landratsamt Esslingen beantragt. Das eingezeichnete Gebiet deckt sich mit diesem Antrag.

Deckblatt lt. Beschluß GR v.13.2.

Die Änderung oder Oberbauung vorhandener Wasserflächen bedarf einer vorherigen Planfeststellung bzw. Genehmigung nach dem Bad.-Wttbg. Wassergesetz vom 25.2.1960 (Ges.Bl. S. 17).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne u. Vorschriften innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968  
(Bundesgesetzblatt I S. 1237 ber. I 1969 S11)  
Bundesbaugesetz vom 23.6.1960  
(Bundesgesetzblatt I S. 341 u. III 213-1)  
Landesbauordnung vom 20.6.1972  
(Ges.Bl. S. 352)

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen u. -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Kirchheim unter Teck, den

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das alte Württembergische System

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBI I S. 21)

Für die Richtigkeit der Abschrift  
Kirchheim unter Teck, den  
- Stadtplanung -



# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 1A BBAUG, §§ 1-11 BAUNVO

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI	MISCHGEBIET
GE <sub>b</sub>	BESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
GE	GEWERBEGEBIET
GI	INDUSTRIEGEBIET

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 1A BBAUG, §§ 16-21 BAUNVO

II	GESCHOSSZAHL HÖCHSTGRENZE
Ⓜ	GESCHOSSZAHL ZWINGEND
05	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
05	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
05	BAUMASSENZAHL

Die Zahlen sind Beispiele

## BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN

### STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 ABS. 1 NR. 1B BBAUG, 22 UND 23 BAUNVO

o	OFFENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
---	BAULINIE
—	BAUGRENZE
↔	GEBÄUDE FIRSTRICHTUNG
△	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

## GEMEINBEDARF

§ 9 ABS. 1 NR. 1F

BFG	BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF
-----	------------------------------------

## VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 ABS. 1 NR. 3 BBAUG

	FAHRBAHN
	GEHWEG
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
	VERKEHRSCRÜN I. S. V. § 127 ABS. 2 NR. 3 BBAUG
	BÖSCHUNG

	ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT § 9 ABS. 1 NR. 4 BBAUG
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN § 9 ABS. 1 NR. 5 UND 7 BBAUG

	TRAFOSTATION
	GASDRUCKREGELSTATION
	REGENÜBERLAUFBECKEN
	ELEKTR. HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG

	GRÜNFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 8 BBAUG
	WASSERFLÄCHEN § 5 ABS. 2 NR. 6 BBAUG
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTL. FESTSETZUNGEN § 9 ABS. 4 BBAUG
	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
DACHFORM UND DACHNEIGUNG	



# Textergänzung zu

<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planber.-Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Rechtskraft</b>	<b>Geltung BauNVO</b>
Bohnau	14.02	Kirchheim	22.05.1975	1986
Bohnau-Nord	14.03/2	Kirchheim	28.06.1979	1997
Bohnau-Ost	14.04	Kirchheim, Jesingen	16.02.1982	1977
Bohnau-Ost II	14.06	Kirchheim, Jesingen	25.07.1988	1986
Jesinger Ösch	14.01/3	Kirchheim	12.09.1968	1986
In der Au	22.01	Kirchheim, Ötlingen	03.07.1980	1977
In der Au /Änderung	22.07	Ötlingen	19.11.1986	1977
Heimenwiesen	33.01/2	Kirchheim, Ötlingen	06.04.1989	1986
Steingau	21.01/2	Kirchheim	16.08.1972	1986
Dettinger Au-Schießwasen	17.03	Kirchheim	23.09.1986	1977
Faberweg	17.02	Kirchheim	21.01.1979	1977

## Art der baulichen Nutzung

In den bezeichneten Misch-, beschränkten Gewerbe-, Gewerbe- und Industriegebieten der o.g. Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO "Handelsbetriebe für Endverbraucher" unzulässig, denen eine zentrumsschädigende bzw. den Stadtkern in seiner Vitalität beeinträchtigende Wirkung beizumessen ist. Hierzu zählen nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 1993 (WZ 93) folgende Gruppen/Klassen:

- a) 52.1 Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (in Verkaufsräumen),  
52.2 Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen),  
52.3 Apotheken; Facheinzelhandel mit medizinischen, orthopädischen und kosmetischen Artikeln (in Verkaufsräumen),  
52.41 Einzelhandel mit Textilien,  
52.42 Einzelhandel mit Bekleidung,  
52.43 Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren,  
52.44.2 Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln,  
52.44.3 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen aus Metall und Kunststoff,  
52.44.4 Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren,  
52.44.5 Einzelhandel mit Heimtextilien und Teppichen,  
52.44.6 Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,  
52.45 Einzelhandel mit elektrischen Haushalts-, Rundfunk- und Fernsehgeräten sowie Musikinstrumenten,  
52.47 Einzelhandel mit Büchern, Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf,  
52.48.2 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln,  
52.48.3 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, lebenden Tieren und Sämereien,  
52.48.4 Einzelhandel mit feinmechanischen, Foto- und optischen Erzeugnissen, Computern und Software,  
52.48.5 Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,  
52.48.6 Einzelhandel mit Spielwaren,  
52.5 Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern (in Verkaufsräumen).
- b) Einzelhandelsbetriebe der vorstehend bezeichneten Gruppen bzw. Klassen/Untergruppen der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes sind im Einzelfall zulässig, wenn ihre Verkaufsflächen
- in Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb/verarbeitenden Betrieb stehen und jeweils nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen oder
  - in anderen Fällen jeweils weniger als 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen.
- Ausgenommen von den v.g. Regelungen sind Getränkemärkte, soweit diese keine ergänzenden Lebensmittel und sonstige zentrumstypische Waren anbieten.
- c) Soweit Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrumstypischem Kernsortiment ergänzende Randsortimente mit zentrumstypischem Charakter führen, dürfen diese eine Verkaufsfläche von jeweils 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sofern ein Einzelhandelsbetrieb, der im Kernsortiment nicht zentrumstypische Waren anbietet, mehrere Randsortimente mit zentrumstypischen Waren führt, dürfen diese pro Verkaufsstätte zusammen nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Betriebes umfassen.