

**KIRCHHEIM**  
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG ÖTLINGEN

## Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

### "Ötlingen Mitte II" - 4. Änderung

#### Planbereich Nr. 44.03/4

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

**M. 1:500**

Gezeichnet: 15.08.2022

Kroner

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	bis
Frühzeitige 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

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

# Textteil zum Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

## „Ötlingen Mitte II“ – 4. Änderung

Gemarkung Ötlingen  
Planbereich Nr. 44.03/4

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1)
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. 1 und Nr. 5 BauGB	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für kulturelle und soziale Zwecke.
1.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 - 18 BauNVO	Die Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) ist die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).  Eine Unter- oder Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist um 0,30 m zulässig.
1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO	Offene Stellplätze sind nur innerhalb den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
1.4	Nebenanlagen § 14 BauNVO	In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Größe von max. 20 m <sup>3</sup> umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit zulässig.
1.6	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).
1.8	Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB	<u>Pflanzbindung (Pfb)</u>  Die schematisch eingetragenen Einzelbaumstandorte sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang neu zu pflanzen.

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

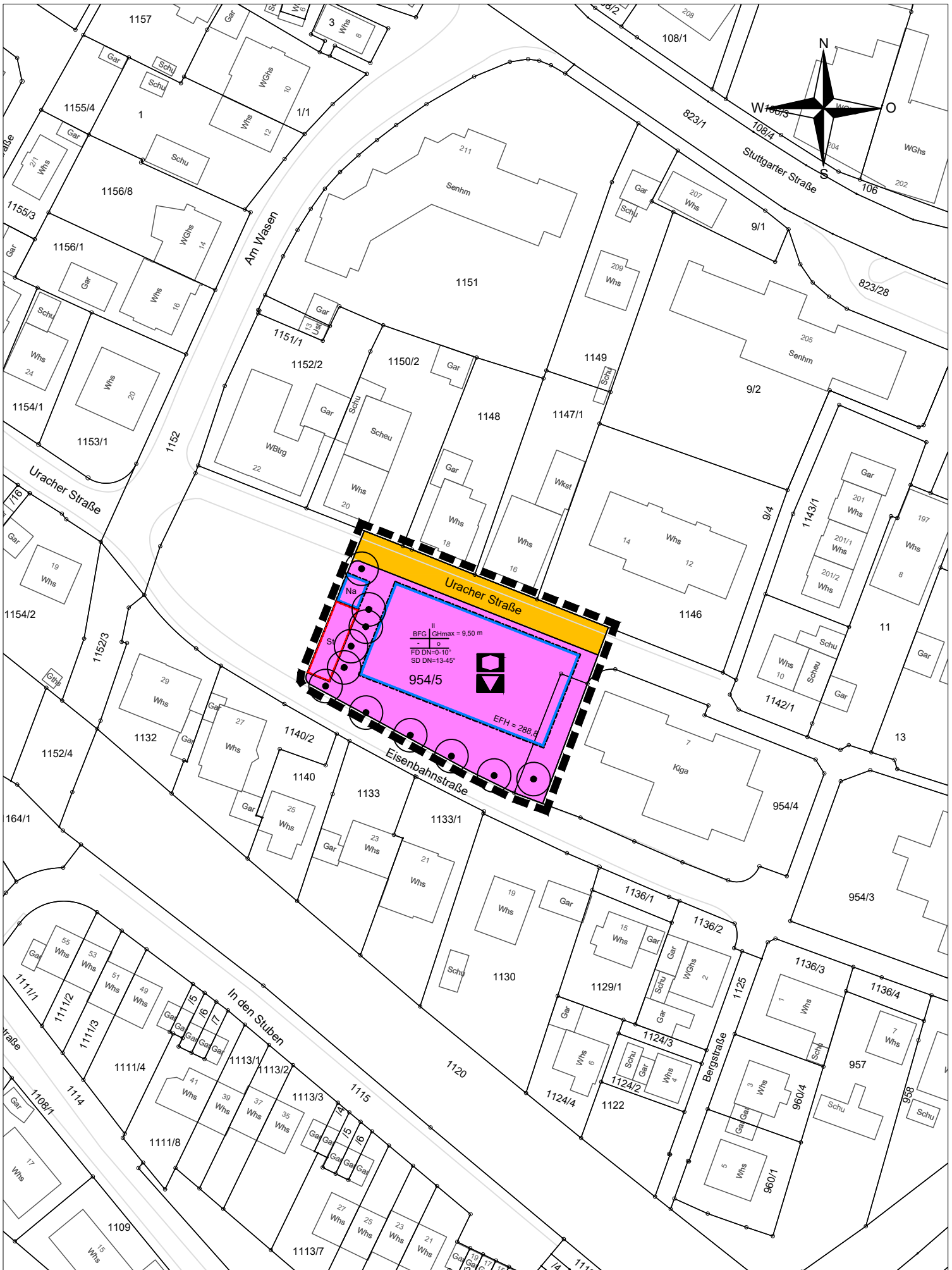
- 2.1** Gestaltung der Dächer  
§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Die Dachflächen der überdachten Stellplätze und Garagen sowie Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 7,5 m<sup>2</sup> und einer Dachneigung bis 17° sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – zu begrünen.
- Die Dicke der Vegetationsschicht der Dachflächen der Hauptgebäude muss mindestens 0,1 m betragen.
- 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.
- 2.3** 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:
- 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 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.
- 2.5** 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).

**2.6** Einfriedungen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken aus bodenständigen Sträuchern, auch mit beidseitig eingewachsenen Drahtzäunen oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

### **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. Die vorgeschlagenen Maßnahmen von Einzelbaumverlusten im Sinne der Baumschutzsatzung sind umzusetzen.
- 3.3** Auf die Abwassersatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.4** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.5** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.6** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.7** Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- oder Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LBO hingewiesen.
- 3.8** Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG)



Maßstab 1 : 1000

Grundlage ALKIS:  
 Graph. Dateiauszug vom 05.04.2022  
 Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de

Gefertigt:  
 Sachgebiet Umlegung und Geoinformation/- eg  
 Kirchheim unter Teck, den 15.08.2022

# Zeichenerklärung

## Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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

 Baugrenze

## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

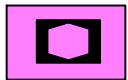
GH Gebäudehöhe

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

## Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Fläche für den Gemeinbedarf  
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Fläche für den Gemeinbedarf  
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Mischverkehrsfläche

## Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB



zu erhaltender Baum

## Sonstige Planzeichen



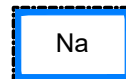
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
§ 9 Abs. 7 BauGB

## Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO



St Stellplätze



Na Nebenanlagen

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe