

**Abschrift**

STADT KIRCHHEIM UNTER TECK		
KREIS NÜRTINGEN GEMARKUNG KIRCHHEIM UNTER TECK		
BEBAUUNGSPLAN STEINGAU		
ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG IM GEBIET ZWISCHEN HENRIETTEN - SCHÖLLKOPF - ANNABERGSTRASSE UND KREISBERUFSSCHULE SOWIE WOHNGEBIET BADWIESEN		
MASSTAB	STADTPLANUNGSAMT	
1:1000	gefertigt am 3.11.1972	geändert am
	<i>Kunze</i>	
		21_01_3_mD
		29.06.1973

**VERFAHRENSVERMERKE**

Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am 11.2.1970
Als Entwurf ausgelegt gemäss § 2 Abs.6 BBauG.	vom 7.12.1972 bis 8.1.1973
Als Satzung gemäss § 10 BBauG. vom Gemeinderat beschlossen	am 24.1.1973
Genehmigt gemäss § 11 BBauG. mit Erlass des Regierungspräsidiums Nr. 13-2210-21 Kl./T.	vom 29.6.1973
Genehmigung bekannt gemacht	am 23.7.1973

Kirchheim unter Teck, den  
Bürgermeisteramt:

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

(1)

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 (1) BBauG. und BauNVO.)

- |             |   |  |
|-------------|---|--|
| <b>1.1</b>  | Art und Maß der baulichen Nutzung<br>§ 9 (1) 1.a BBauG. und § 1 – 21 BauNVO.                              | Entsprechend den Einschrieben im Plan.<br><br>Im Gewerbegebiet zwischen Schöllkopfstraße, Bach 19/1 und OW 83/4 sind nur Gärtnereibetriebe zulässig. In der festgesetzten Baufläche dürfen nur betriebsgebundene Wirtschafts- und Wohngebäude errichtet werden. Gewächshäuser sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.<br>Im Gewerbegebiet zwischen der Schöllkopfstraße und der Auffahrtsrampe zur geplanten B 297 sind nur Lager- und Garagengebäude zulässig.<br>In der mit GI (1) bezeichneten Fläche westlich der Hegelstraße und südlich der Bahnlinie sind nur immissionsarme Anlagen, wie Verwaltungs-, Lager- und Sozialgebäude zulässig. Produktionsanlagen dürfen die nach DIN 18005 maximal zulässigen Richtpegelwerte für ein GE nicht überschreiten und sonstige Immissionen (Abgase, Rauch, Geruch usw.) nicht verursachen (§ 9 (4) BauNVO.) |
| <b>1.11</b> | Ausnahmen<br>§ 17 (5) BauNVO.   | Im Gewerbe- und Industriegebiet kann im Einzelfall als Ausnahme ein weiteres Geschoss zugelassen werden, wenn die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.   |
| <b>1.12</b> | Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen<br>§ 9 (3) BBauG  | Die im Geltungsbereich liegenden Bauflächen sind durch die angrenzenden Gewerbegebiete, die Hauptverkehrsstraßen und die Bahnlinie lärmgefährdet. Zur Einhaltung der zulässigen Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen gemäß DIN 18005 sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen.   |
| <b>1.2</b>  | Bauweise<br>§ 9 (1) 1.b BBauG. und § 22 BauNVO.   | Entsprechend den Einschrieben im Plan.   |
| <b>1.21</b> | Abweichende Bauweise<br>§ 22 (4) BauNVO   | <u>a1:</u> Freistehende Gebäude und Gebäudegruppen.<br>Die Gebäude sind ohne Längenbeschränkung mit Grenzabstand gemäß LBO. i.S. der offenen Bauweise zu errichten.  |
| <b>1.3</b>  | Stellung der baulichen Anlagen<br>§ 9 (1) 1.b BBauG.  | Entsprechend den Einschrieben im Plan.   |
| <b>1.4</b>  | Nebenanlagen<br>§ 14 BauNVO.  | Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebiete unzulässig.   |
| <b>1.5</b>  | Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen)<br>§ 9 (1) 2 und 16 BBauG.<br>§ 111 (1) Nr. 4 LBO. | Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Benutzung) über 80 cm Höhe von Straßenniveau aus gemessen dauernd freigehalten werden.  |
| <b>1.6</b>  | Leitungsrechte<br>§ 9 (1) 11 BBauG.   | <u>lr:</u> Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt, Neckarwerke, Bundespost, Zweckverband Gruppenklärwerk und TWS.   |
| <b>1.7</b>  | Pflanzzwang<br>§ 9 (1) 15 BBauG.  | Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit Bäumen, Heistern und Sträuchern dicht abzapflanzen. Die Anteile der stark wachsenden Holzarten (Bäume) soll mindestens 20 % betragen. Wegen der Einheitlichkeit ist für die Pflanzenauswahl ein Bepflanzungsplan vorzulegen.  |

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

- |            |  |   |
|------------|--|---|
| <b>2.1</b> | Dachform und Dachneigung<br>§ 111 (1) 1 LBO. | Entsprechend den Einschrieben im Plan. In den Wohngebieten sind die Gebäude, ausgenommen Garagen, mit Ziegel zu decken. |
|------------|--|---|

- 2.2** Äußere Gestaltung  
§ 111 (1) 1 LBO. Die Versorgungsleitungen für Elektrizität sind im Erdreich verkabelt zu führen.
- 2.3** Einfriedungen  
§ 111 (1) 4 LBO. Soweit Baugrundstücke an den Bahnkörper grenzen sind, diese mit einer dauerhaften Einfriedigung zu versehen. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind für die Einfriedigungen der Grundstücke entlang den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einheitlich Maschendraht und Eisenpfosten zu verwenden. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,50 m nicht überschreiten.

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

Die Aufhebung und Verlegung bzw. Verdolung des Wasserlaufes Kegelesbach (Bach 19/1) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Nürtingen vom 27.10.1965/5 WA 3820-2-K wasserrechtlich genehmigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderung oder Überbauung vorhandener Wasserflächen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung nach dem Bad.-Württ. Wassergesetz vom 25.02.1960 (Ges.Bl.S.17) bedarf.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des öffentlichen Gewässers Kegelesbach (Bach 19/1). Vom oberen Böschungsrand des Gewässers ist mit der Bebauung ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Gewerbliche Abwässer müssen vor Einleitung in die öffentlichen Kanalisation einer Vorbehandlung unterzogen werden.

**IV. Bemerkungen**

Die als Hochstraße über der Hegelstraße geplante B 297 im westlichen Teil des Planungsgebiets einschließlich Anschlussrampen zwischen Schöllkopfstraße und Badwiesen ist nach einer Planung des Regierungspräsidiums als Hinweis übernommen.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche sowie die Höhenlage erfolgt in einem späteren Planfeststellungsverfahren.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben:

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (Bundesgesetzblatt I S.1237, ber. I 1969 S.11)

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen im Liegenschaftskatasters überein.

Innerhalb des orange- gestrichelt bandierten Gebiets sind die Einteilung und die Nummern der neuen Flurstücke dargestellt.

Kirchheim unter Teck, den 23.03.1972  
Staatl. Vermessungsamt: gez. Walliser

# Zeichenerklärung

## Festsetzungen

**WA** WS WR WA SW SO  
§ 2 § 3 § 4 § 10 § 11  
BauNVO

Geltungsbereich  
§ 9 (5) BBauG

**0,25** Grundflächenzahl GRZ  
§ 19 BauNVO

**I** zwingend  
Zahl der Vollgeschosse  
**II** Höchstgrenze  
§§ 17 18 BauNVO

Die vorstehenden Zahlenwerte sind nur Beispiele.

Die festgesetzten Werte sind in der Regel im Plan in Kreuzform angeordnet.

**o** Einzel- und Doppelhäuser  
§ 22 BauNVO

Baulinie  
§ 23 BauNVO

**V** Verkehrsflächen  
§ 9 (3) 3 BBauG

**V** Verkehrsgrün  
i.S.v. § 127 (2) 3 BBauG

**P** Öffentlicher Parkplatz  
§ 9 (1) 3. BBauG

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
§ 9 (1) 11. BBauG

**Zf** Grünfläche  
§ 9 (1) 8. BBauG

**Gau** Zufahrt  
§ 9 (1) 4. BBauG

Garagen unter Gelände  
§ 9 (1) 1.e BBauG

Siehe Vermerk des Staatl. Vermessungsamts

**IV** Aufschüttung  
§ 9 (1) 9. BBauG

Forstwirtschaft  
§ 9 (1) 10. BBauG  
größer/gleich

**IU** anzurechnendes UG  
§ 2 (4) LBO

**FLD** Flachdach

**SD** Satteldach

## Nachrichtliche Übernahme

**L** Landschaftsschutz

**Flughafen** Luftverkehrsflächen

**A, W, G, H** Hauptleitung für Abwasser  
Wasserversorgung, Gas-  
versorgung, Fernheizung

Vorgesehene V-Bahn

**MD MI** MD MI MK  
§ 5 § 6 § 7  
BauNVO

Abgrenzung unterschiedl.  
Nutzungsart und-mass  
Geschossflächenzahl GFZ  
§ 20 BauNVO

**1,0**  
**o a g**  
Bauweise  
offen  
abweichend  
geschlossen  
§ 23 BauNVO

**2W** Nur 2 Wohnungen  
§ 3 (4), § 4 (4) BauNVO

Baugrenze  
§ 23 BauNVO

**AR, Rg** Ausragung  
bzw. Rücksprung

**Ga, St** Flächen für  
Garagen und Stellplätze  
§ 9 (1) 1.e BBauG

Begrenzungslinie für  
Strassen und sonstige  
Verkehrsflächen  
§ 9 (1) 3. BBauG

**X** Flächen für besondere  
bauliche Vorkehrungen  
§ 9 (3) BBauG

**B.f.G** Baugrundstück für den  
Gemeinbedarf  
§ 9 (1) 1.f BBauG

**Af** Ausfahrt  
§ 9 (1) 4. BBauG

**GGau** Gemeinschaftsgaragen  
unter Gelände  
§ 9 (1) 12. BBauG

**Abgrabung**  
§ 9 (1) 9. BBauG

**Landwirtschaft**  
§ 9 (1) 10. BBauG

kleiner/gleich  
Höchstgrenze

**ID** anzurechnendes DG  
§ 2 (4) LBO

Grundstücksgrenze  
unverbindlich

**Wasserflächen**  
§ 5 (2) 6 BBauG

**GE GI** GE GI  
§ 8 § 9  
BauNVO

Sonstige Abgrenzung

**3,0** Baumassenzahl BMZ  
§ 21 BauNVO

**AH** Atriumhäuser  
§ 17 (2) BauNVO  
**GH** Gartenhofhäuser  
§ 17 (2) BauNVO  
**RH** Reihenhäuser  
§ 22 (4) BauNVO

**M** Nur Hausgruppen  
§ 22 BauNVO

Mülltonnenstandplatz

**Du** Durchfahrt  
bzw. Durchgang

**GGa, GSt** Flächen für  
Gemeinschaftsgaragen  
und -stellplätze  
§ 9 (1) 12. BBauG

Böschung

Von der Bebauung  
freizuhaltende Fläche  
§ 9 (1) 2. BBauG

**Zf, Af** Versorgungsfläche  
§ 9 (1) 5. BBauG

**Zu- und Ausfahrt**  
§ 9 (1) 4. BBauG

**Zufahrtsverbot**  
§ 9 (1) 4. BBauG

§ 9 (1) 3. BBauG

Baum (Pflanzzwang)  
§ 9 (1) 15. BBauG

Schutzflächen  
§ 9 (1) 14. BBauG

Gebäuderichtung  
verbindlich  
§ 9 (1) 1.b BBauG

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE

Art der Baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform	

**N** Naturschutz

**Bundesbahnanlagen**

**El. Freileitung**  
über 10 kV

**Anbaugrenze**  
BFSTG § 9 (1) v. 6.8.61

**D** Denkmalschutz

**Wasserrechtliche Flächen**

**El. Fernkabel**  
und Kabel über 10 kV