

# Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

## „Südlich der Zementstraße“- 1. Änderung

GEMARKUNG: KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. **12.10/1**

Gefertigt:

**Abteilung Städtebau und Baurecht**

Kirchheim unter Teck, den 14.10.2019/  
12.12.2019/  
31.08.2020/  
16.03.2021/  
19.08.2021/  
19.09.2022  
30.11.2022

### VERFAHRENSVERMERKE

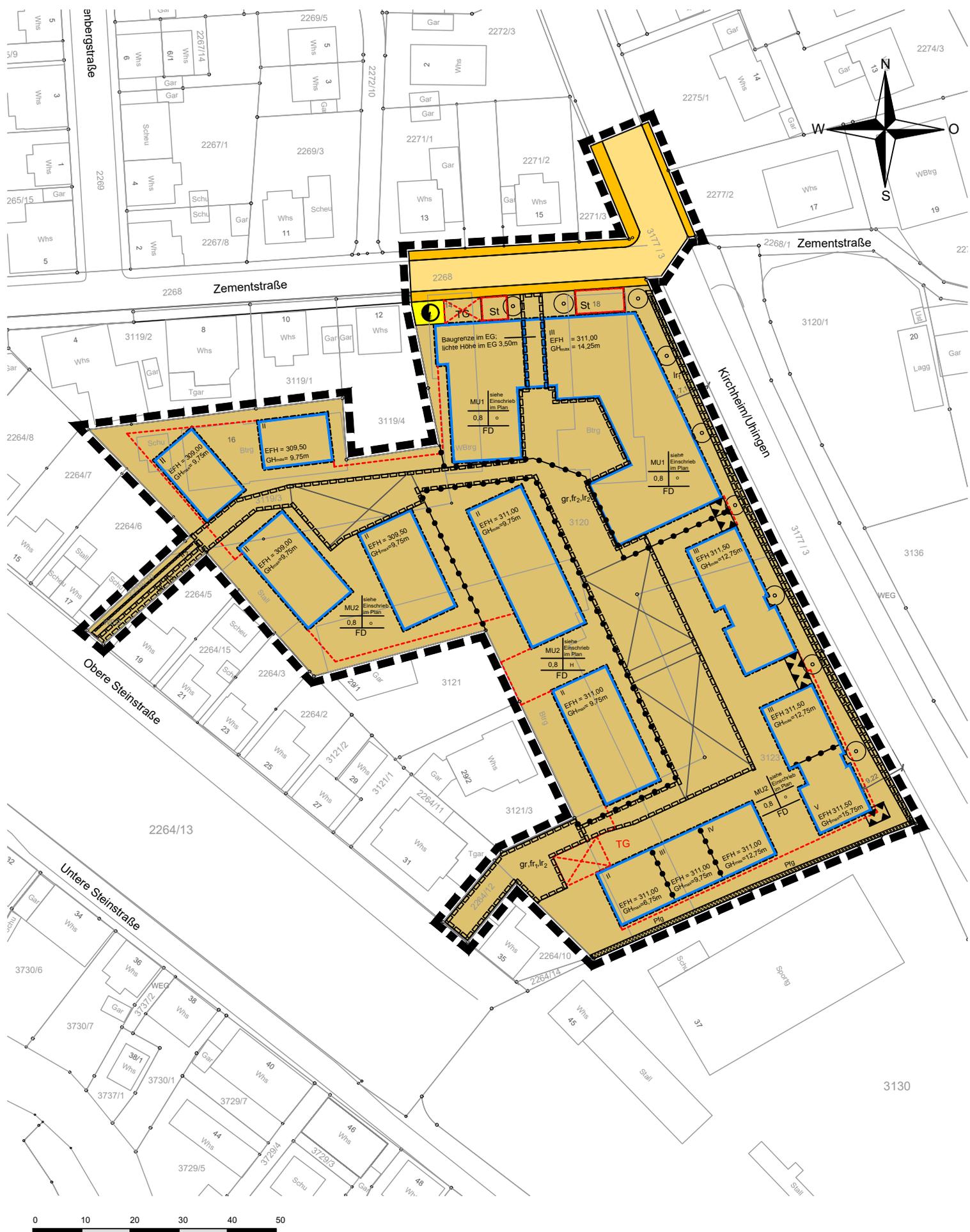
Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am	11.12.2019	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	20.12.2019	
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	von	07.01.2020	bis 14.02.2020
Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	07.01.2020	bis 14.02.2020
Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am	06.10.2021	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	25.10.2021	bis 26.11.2021
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	am	19.10.2022	
Erneute öffentliche Auslegung § 4a BauGB	von	07.11.2022	bis 25.11.2022
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



Maßstab 1:1000

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

Gefertigt:  
 Sachgebiet Umlegung und Geoinformation  
 Kirchheim unter Teck, den 14.10.2019/ 12.12.2019/  
 31.08.2020 / 16.03.2021/  
 19.08.2021 / 19.09.2022 /  
 30.11.2022

# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

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



Urbanes Gebiet § 6a BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 bis 21a BauNVO

0,8 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

GH Gebäudehöhe

## Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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



Baugrenze

o offene Bauweise § 23 BauNVO

H Hausgruppe

## Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB



Stellplatz



Tiefgarage

## Flächen zur Vorkehrung und zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Lärmschutzwand

## Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Gehweg



Straßenverkehrsflächen

## Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



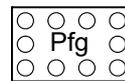
Elektrizität

## Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB



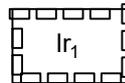
zu pflanzender Baum



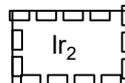
Pflanzgebot

## Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

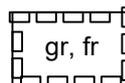
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten des Gruppenklärwerk



Leitungsrecht zugunsten der Spartenträger



Fahrrecht zugunsten der Anlieger  
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB



Hofffläche: s. Festsetzung 1.8 und 1.9



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

EFH

Erdgeschossfussbodenhöhe

FD

Flachdach

# Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Südlich der Zementstraße“ – 1. Änderung

Gemarkung Kirchheim  
Planbereich Nr. 12.10/1

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
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. 2022 I S. 1,4)
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)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

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

<b>1.1</b>	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 6a BauNVO § 1 Abs. 5+6 BauNVO	Urbanes Gebiet MU:  Im MU sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.  In den mit MU1 festgesetzten Bereichen sind nur Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
<b>1.2</b>	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO	Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m auszuführen. Tiefgaragenaufgänge können auch in der nicht überbaubaren Fläche liegen.
<b>1.3</b>	Nebenanlagen § 14 Abs. 1 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. Kleinere Nebenanlagen (z.B. Müll- und Fahrradboxen) sind zulässig, wenn deren Abstand zu den Flächen mit Gehrecht belegten Flächen mind. 0,2 m beträgt.
<b>1.4</b>	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	gr = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fr1 = Fahrrecht zugunsten der Anlieger fr2 = Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für Radfahrer lr1 = Leitungsrecht zugunsten des Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen am Neckar lr2 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt/Stadtwerke und der Leitungsträger
<b>1.5</b>	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind hochabsorbierende Lärmschutzwände von mindestens 3 m Höhe über Straßenniveau der B 297 vorzusehen. Die Lärmschutzwände sind nach den Vorgaben der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, ZTV-Lsw 06, Ausgabe 2006“ auszuführen. Bei der Ausführung ist der GWK-Sammler zu beachten und entsprechend die Planung und Ausführung abzustimmen.

An den Fassaden zur B 297 (Ausnahme südliches der drei Baufelder) sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm eingehalten sind (z.B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

In den in dem Beiplan gekennzeichneten Bereichen (östlich der roten Linie) sind keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) zulässig.

In den in dem Beiplan gekennzeichneten Bereichen (östlich der blauen Linie) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in dem Beiplan bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

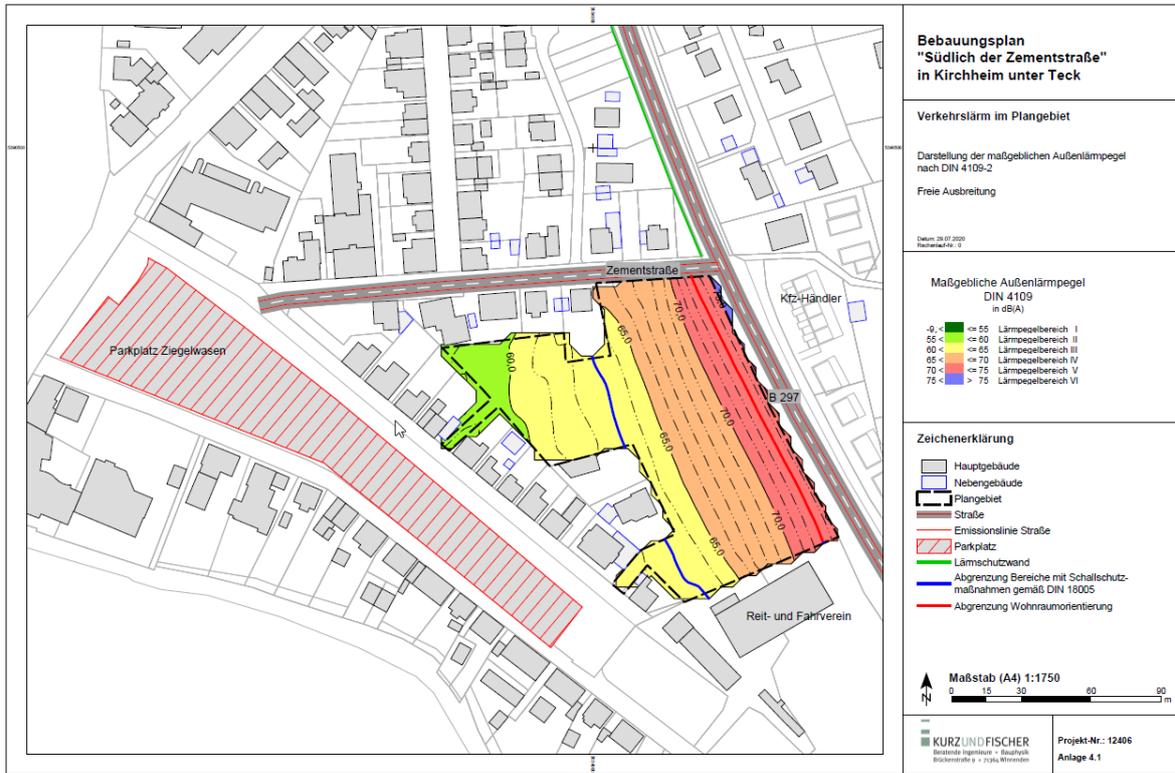
Von den in dem Beiplan dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt als in dem Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 28.07.2020.

Innerhalb des in dem Beiplan gekennzeichneten Bereichs (östlich der blauen Linie) ist für die Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

## Beiplan Schallimmissionsprognose



- 1.6** Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB

Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist die Oberkante des fertigen Fußbodens.

Eine Unter- oder Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf 0,30 m nicht übersteigen.

- 1.7** Höhen baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten EFH und dem obersten Wandabschluss bei Flachdächern (Oberkante Attika).

Maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) siehe Einschrieb im Plan.

- 1.8** Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

An den im Bebauungsplan schematisch eingetragenen Einzelbaumstandorten sind standortgerechte Hochstämme (Laubbäume) zu pflanzen.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit einheimischen Bäumen, Heistern und Hecken zu bepflanzen.

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Hofflächen sind jeweils mindestens 1 mittelkroniger oder zwei schmalkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen.

- 1.9** Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

In den im Lageplanplan gekennzeichneten Hofflächen können die nach Landesbauordnung notwendigen Spielplätze dezentral angeordnet werden.

- 1.10** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB
- Um eine Störung von Fledermausarten durch Licht möglichst auszuschließen, was auch allgemein dem Schutz nachtaktiver Tiere wie etwa Vögeln und Schmetterlinge zu Gute kommt, sollten UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße LEDs bis max. 3.000 Kelvin, möglichst niedrige Anbringung der Lichtquelle, keine Abstrahlung über den Horizont, geschlossene Beleuchtungskörper) verwendet werden.

Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad eingesetzt werden. Bei Fenstern, die 5 m<sup>2</sup> übersteigen, sind weitere Maßnahmen nötig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben. Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- 2.1** Gestaltung der Dächer  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Flachdächer der Hauptgebäude, die Dachflächen von Garagen / überdachten Stellplätzen und die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 7,5 m<sup>2</sup> sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht der Flachdächer der Hauptgebäude muss dabei mindestens 0,10 m betragen.

Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,80 m zwischen der aufsteigenden Außenwand und der Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf ein Maß von maximal 0,80 m über der Oberkante Attika beschränkt.

Anlagen zur Energiegewinnung/Solarenergienutzung sind aus blendfreien Materialien herzustellen.

- 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.

- 2.3** Werbeanlagen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht und in Form von Kastenkörpern sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf den Gebäudeflächen zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses sind unzulässig.

Aufgeständerte und auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>2.4</b> Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen<br/>§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p>                | <p>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.<br/>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.</p>   |
| <p><b>2.5</b> Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser<br/>§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO</p> | <p>Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist soweit möglich oberflächennah über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern. Ist 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 Zementstraße / Drosselabfluss 7 l/s*ha Einzugsgebietsfläche in die Obere Steinstraße) in die öffentliche Kanalisation empfohlen, zum Beispiel in Form einer Retentionszisterne, offene Mulden oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität.<br/>Das unbelastete Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück genutzt werden (Regetonne, Teich, Zisterne).</p> |

### III. Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 3.2** Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.  
  
Der Abriss der bestehenden Gebäude und Eingriffe in vorhandene Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Vögel in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- 3.4** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.5** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.6** Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unterjuras, die von holozänem Auenlehm bzw. Hangschutt jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.  
  
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- 3.7** Bei Baumaßnahmen oder Umnutzungen im Bereich des Altstandorts „Most, Zementstraße 14-18“, insbesondere im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle bei der Zementstraße 18, sind vorab Untersuchungen mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen ergeben, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu informieren.

- 3.8** Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als bisherige Gründungen, wird eine Baugrunderkundung empfohlen.  
Sofern durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Für unterkellerte Bauvorhaben, die eine bauzeitliche Grundwasserhaltung oder das dauerhafte Einbinden der Gebäude in das Grundwasser erfordern, ist beim Landratsamt Esslingen, untere Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig, Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen.

- 3.9** Bei der Betrachtung der Starkregenereignisse sind durch den Bauherrn geeignete Vorkehrungen im Rahmen der Eigenversorgung (Rückstauverschlüsse, Höherziehen von Lichtschächten, Aufwallungen vor Tiefgarageneinfahrten oder Hochwasserschotts u.ä.) vorzusehen.
- 3.10** Das Plangebiet befindet sich im Umkreis von 1,5 km zum Hubschrauberlandeplatz der Medius Klinik. Daher ist im Rahmen der gesamten Bauphase die Luftfahrtbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart im Hinblick auf Hindernisfreiheit von höhen Baugeräten zu beteiligen.
- 3.11** Die Vorgaben des Landeskreislaufwirtschaftsgesetz Baden-Württemberg (LKreiWiG BW) sind auf Ebene der konkreten Einzelbauvorhaben zu beachten. So ist der unteren Abfallrechtsbehörde im Zulassungsverfahren jeweils das Abfallverwertungskonzept vorzulegen.