

## 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 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

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**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 6a 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.
  - 1.2 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 0,50 m auszuführen. Tiefgaragenanlagen können auch in der nicht überbaubaren Fläche liegen.
  - 1.3 Nebenanlagen**  
§ 14 Abs. 1 BauNVO  
Kleinere Nebenanlagen (z.B. Müll- und Fahrradboxen) sind zulässig, wenn deren Abstand zu den Flächen mit Gehrecht belegten Flächen mind. 0,2 m beträgt.

- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB**
- St** Stellplatz
  - TG** Tiefgarage
- Flächen zur Vorkehrung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Lärm** Lärmwand

- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Gelweg**
  - Straßenverkehrsflächen**
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 21 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**
  - Pflanzbot** Pflanzangebot
- Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- Ir** Leitungsrecht zugunsten des Gruppenklärwerks
  - Ir2** Leitungsrecht zugunsten der Spartenträger
  - gr, fr** 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

**Bebauungsplan „Südlich der Zementstraße“ – 1. Änderung**

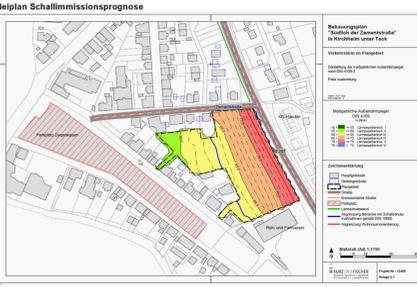
Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, I. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der 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 Mindestwert zu stellen. Entweder kann die Baulösung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossener 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.



- 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 Einschrift im Plan.
- 1.8** Pflanzangebot, Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB  
An den im Bebauungsplan schematisch eingezeichneten Einzelbaustandorten sind standortgerechte Hochstämme (Laubbäume) zu pflanzen.  
An den im Bebauungsplan schematisch eingezeichneten Einzelbaustandorten sind standortgerechte Hochstämme (Laubbäume) zu pflanzen.

- 1.9** Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB  
In den im Lageplan gekennzeichneten Hofflächen können die nach Landesabordnung 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 allgemein dem Schutz nachtaktiver Tiere wie etwa Vögel 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 vorzubringende Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Glas mit geringem Außenreflexionsgrad eingesetzt werden. Bei Fenstern, die 5 m<sup>2</sup> übersteigen, sind weitere Maßnahmen nötig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturelle Scheiben. Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012). Diesen 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/Solarenergieerzeugung 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 Regenwasser der Straßen- und Hofflächen zutiefen 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.
  - 2.4** Anforderungen an die Gestaltung der ungebauten 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. Wasserrecht 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. 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.  
Das unbelastete Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück genutzt werden (Regetonne, Teich, Zisterne).

- III. Hinweise Anlage 11 zur Sitzungsvorlage GR/2023/014 (6)**
- 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 Fledermause und außerhalb der Brutzeit der Vögel in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
  - 3.4** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingezeichneten Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
  - 3.5** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den eigenen Ausbau regelt der Ausbauplan.
  - 3.6** Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unterjuras, die von hohem Auenreichtum 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/schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auenlehm ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerkrelevant sein.
  - 3.7** Bei Baumaßnahmen oder Umnutzungen im Bereich des Altstandorts „Most, Zementstraße 14-18“, insbesondere im Bereich der ehemaligen Betriebskantine bei der Zementstraße 18, sind vorab 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.
  - 3.9** Bei der Betrachtung der Starkregenereignisse sind durch den Bauherrn geeignete Vorkehrungen im Rahmen der Eigenversorgung (Rückstauverschlüsse, Höhenziehen von Lichtschächten, Aufwallungen vor Tiefgarageneinfahrten oder Hochwasserschotts u.ä.) vorzusehen.

**Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Südlich der Zementstraße“ – 1. Änderung**

LANDKREIS ESSLINGEN  
STADT KIRCHHEIM UNTER TECK

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

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 am 08.10.2021 bis 14.02.2021  
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

**Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB „Südlich der Zementstraße“ – 1. Änderung**

**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