

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; 07.12.2022

Kroner

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	20.09.2022		
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	07.10.2022		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	17.10.2022	bis	25.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	17.10.2022	bis	25.11.2022
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 vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
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 ³ 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 m² und einer Dachfläche 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 PKW-Stellplätze, Geh- und Radwege o. Ä. 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.
- Durch Aufkantung oder entsprechendes Gefälle ist sicherzustellen, dass den wasserdurchlässigen Flächen kein Niederschlagswasser von Straßenflächen zufließen kann.
- 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. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.
- Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann einer Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation zugestimmt werden. Hierbei wird eine Rückhaltung (30 l je m² 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

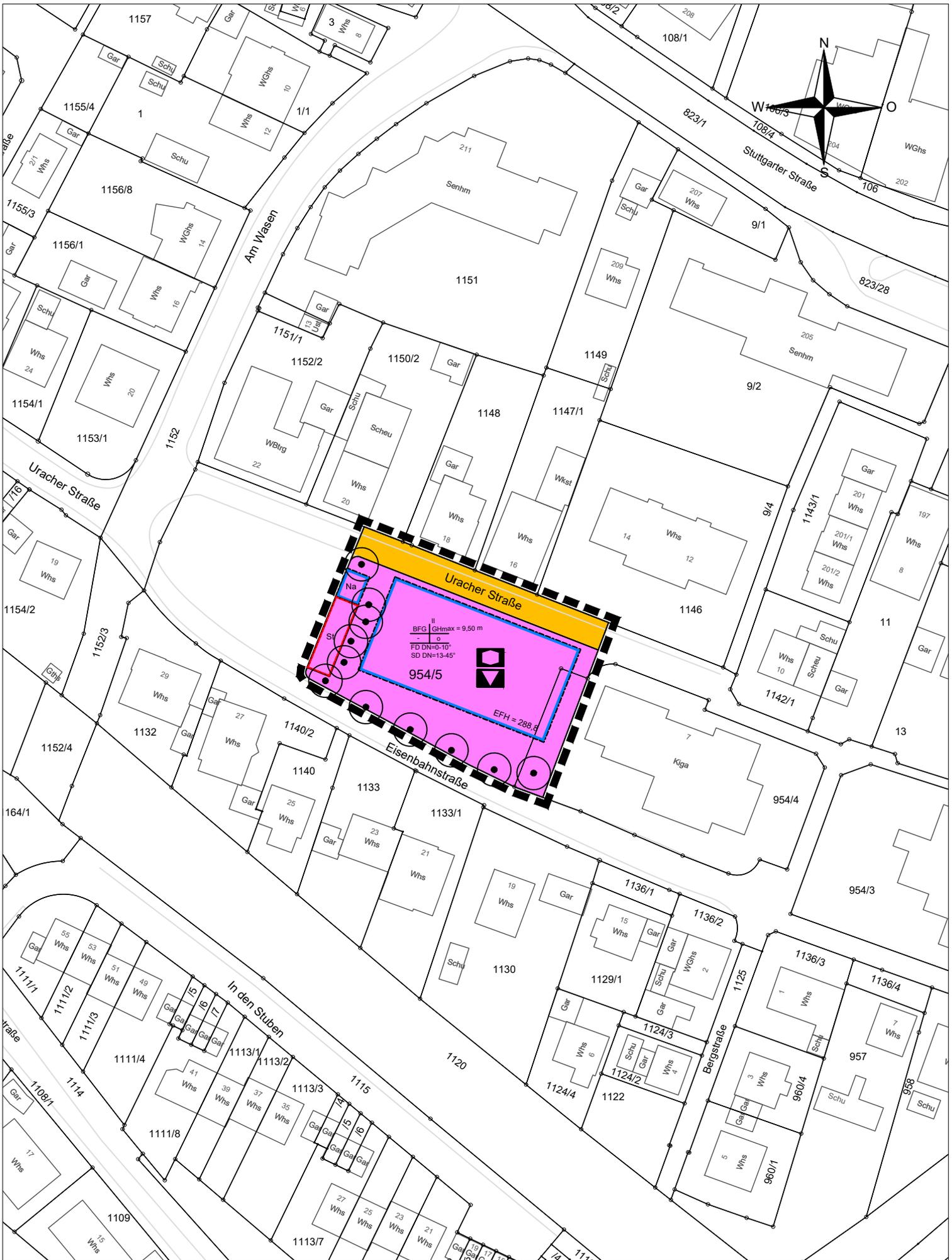
- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2** Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen von Einzelbaumverlusten im Sinne der Baumschutzsatzung sind 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)
- 3.9** Aufgrund der dem WBA nicht bekannten Grundwasserverhältnissen ist nicht auszuschließen, dass Untergeschosse bereits im grundwasserbeeinflussten Bereich liegen. Eine frühzeitigen Baugrunderkundung wird daher empfohlen.
- 3.10** Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen.

Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig.

Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.

Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

- 3.11** Die in der „Stellungnahme zur Erweiterung des Uracher Kindergartens in Ötlingen im Hinblick auf Artenschutz und Baumschutz“ beschriebenen Maßnahmen sind umzusetzen.
- 3.12** Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und gemäß §39 BNatSchG im Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- 3.13** Ergeben sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf nicht bekannte Belastungen, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) zu informieren



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



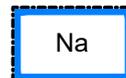
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO



St Stellplätze



Na Nebenanlagen

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe