

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Dettinger Au Süd“- 3. Änderung

GEMARKUNG: KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. **17.04/3**

Gefertigt:

Abteilung Städtebau und Baurecht
Kirchheim unter Teck, den 28.01.2021

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	von	bis
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 und örtliche Bauvorschriften „Dettinger Au-Süd“ - 3. Änderung

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 17.04/3

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (GBl. I S. 1728)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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

- 1.1** Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB +
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB +
§ 8 BauNVO

Gewerbegebiet GE:

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind für die, als Gewerbegebiet bzw. beschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzten Baugebiete Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter, bordellartig betriebene Massageclubs und gleichartige Gewerbebetriebe unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Fabrikverkauf kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Einzelhandelsnutzung im engen Zusammenhang mit dem produzierenden oder verarbeitenden Betrieb steht und eine untergeordnete Bedeutung hat.

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses:

Im Bereich des Zuflusses des Kanals zur Lauter wird ein zweckgebundenes Bauwerk für die Wasserwirtschaft zugelassen.

- 1.2** Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO

a = abweichende Bauweise

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

- 1.3** Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB +
§ 12 BauNVO

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

- 1.4** Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- 1.5** Gebäudehöhe
§ 16 BauNVO

Die Gebäudehöhe (GH) ist die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen über dem arithmetischen Mittel der Gebäudeeckpunkte des bestehenden Geländes.

HB1 GH max. 13,5 m
HB2 GH max. 23,6 m

1.5 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Pfg/Pfb1
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit einheimischen Bäumen, Heistern und Hecken zu bepflanzen. Der Anteil der stark wachsenden Gehölze (Bäume) muss mindestens 20 % der mit Pfg belegten Fläche betragen (z.B. Ahorn, Linden, Obstbäume oder Haselnuss).

Pfg/Pfb2 Die im Plan eingezeichnete Fläche ist zu Wiederherstellung des Grünzugs an der Lauter mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Baumgruppen dicht abzapflanzen (z.B. Erlen, Eschen, Weiden), pro Ar mindestens 2 Bäume. Auf den im Plan mit Pfb belegten Flächen sind Einzelbäume und Baumgruppen dauernd zu erhalten.

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten.

Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Für dennoch entstehende Schäden im vorhandenen Baumbestand ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

1.6 Private Grünfläche (Ausgleichs- und Renaturierungsfläche)
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 20 BauGB)

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Bereich ist als naturnahe Grünfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. Nussbaum, Winterlinde, Bergahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Mehlsbeere, Rotdorn, Hartriegel, Liguster, Wildrose, Haselnuss) zu bepflanzen und im Wechsel mit Grünlandflächen zu gestalten. Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

Die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Neigung unter 10° und einer Grundfläche größer 7,5 m² sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – zu begrünen.

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.

Das nachfolgend Aufgeführte bezieht sich auf die Gestaltung von Sattel- und Walmdächern:

Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist auf maximal 50 % der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt.

Die Länge von Nebengiebeln ist maximal auf ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt.

Der Abstand von Dachaufbauten und Nebengiebeln zum Dachfirst muss, in der Dachschräge gemessen, mindestens 1,5 m betragen.

Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von den Giebelwänden muss mindestens 2,0 m betragen.

Die Höhe der Dachaufbauten über der Dachhaut darf 1,50 m nicht übersteigen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig.

Die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in brauner Farbe einzudecken. Glänzende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

		Sonnenkollektoren und Fotovoltaik sind mit der gleichen Dachneigung des Hauptdaches zulässig.
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. Im GE dürfen unter Anrechnung der Flächen, die mit Pfg/Pfb belegt sind, 20 % der Grundstücksflächen nicht versiegelt werden. Von dieser Fläche ist die Hälfte zu bepflanzen oder gärtnerisch zu gestalten, die andere Hälfte kann als nicht versiegelte Stell- und Lagerfläche genutzt werden. Pro Ar der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen /z.B. Ahorn, Eiche, Linde, Kastanie). Bei der Anlage von großflächigen LKW-, PKW- oder Lagerflächen (ab 300 m²) innerhalb der überbaubaren Flächen dürfen max. 50 % der Stellplatzflächen bituminös befestigt oder in ähnlicher Form versiegelt werden. Mindestens 30 % sind als durchgrünte Bepflanzung und 10 % in Rasensteinen anzulegen.
2.3	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	a) Leuchtende und reflektierende Außenmaterialien sind nicht zulässig. b) Rotierende und lichtreflektierende, sowie beleuchtete Werbeanlagen zum Außenbereich sind nicht zugelassen. Sonstige Werbeanlagen sind nur auf den Gebäudeflächen zulässig. Eine aufgeständerte oder auf das Dach aufgesetzte Werbung ist unzulässig. c) Im 40 m Abstandstreifen zur BAB sind keine Werbeanlagen zulässig. d) Im 40 – 100 m Abstandstreifen zur BAB können Werbeanlagen, die eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn hervorrufen, aus Verkehrssicherheitsgründen versagt werden.
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	Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist soweit möglich oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern. Das Wasser kann auf den einzelnen Grundstücken genutzt werden (Regentonnen, Teiche, Zisternen).
2.6	Auffüllungen, Stützmauern, Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO	Veränderungen des natürlichen Geländes sind zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 1,2 m.
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.	

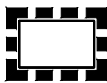
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.4** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.5** Auf dem im Plan dargestellten Flächen befinden sich die Kulturdenkmale Dettinger Str. 146, 148 und 150.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Die Fläche HQ_{extrem} der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist schematisch im Bebauungsplan dargestellt. Der exakte Verlauf ist der Hochwassergefahrenkarte zu entnehmen.

Zeichenerklärung

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



Verkehrsgrün



Umgrenzung von Gesamtanlage (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB

Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



bestehender Baum



zu pflanzender Baum



Pfg / Pfb



Private Grünfläche

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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



Baugrenze

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen



Stellplatz § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Art der baulichen Nutzung

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



Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

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

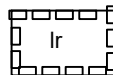
0,6	Grundflächenzahl
a	abweichende Bauweise § 23 BauNVO
o	offene Bauweise § 23 BauNVO
HB	mit Höhenbeschränkung
SD	Satteldach
WD	Walmdach
FD	Flachdach
SHD	Sheddach



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten der Netze BW

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB



Wasserflächen



HQ_{extrem}
Hochwassergefahrenkarte
Baden-Württemberg



ohne Maßstab

Grundlage: ALKIS

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

Bebauungsplan: Dettinger Au Süd - 3. Änderung

Gefertigt:
Abteilung Städtebau und Baurecht
SG Umlegung und Geoinformation
Kirchheim unter Teck, den 16.02.2021