

Abschrift

LANDKREIS ESSLINGEN

STADT KIRCHHEIM UNTER TECK

B E B A U U N G S P L A N

„DETTINGER AU - SCHIESSWASEN“

GEMARKUNG
KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR.
17.03

Gefertigt

Kirchheim unter Teck, den 1. 10. 1985
Stadtplanungsamt

gez. Eisenschmid

VERFAHRENSVERMERKE

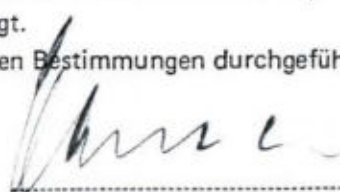
Aufstellungsbeschluß und Zustimmung Vorentwurf	am	11. 4. 1984	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 a Abs. 2 BBauG	am	17. 4. 1984	
Beteiligung der Bürger § 2 a Abs. 3 BBauG	am	18. 4. 1984	bis 16. 5. 1984
Beteiligung der Träger öffentl. Belange § 2 Abs. 5 BBauG	von	25. 4. 1984	bis 1. 6. 1984
Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am	27. 11. 1985	
Öffentliche Auslegung § 2 Abs. 6 BBauG	von	16. 12. 1985	bis 17. 1. 1986
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG	am	23. 4. 1986	
Genehmigt gemäß § 11 BBauG			
mit Erlaß des Regierungspräsidiums	vom	11. 9. 1986	Nr. 13- 251- 2210- 17-
In Kraft getreten	am	23. 9. 1986	

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 22. 9. 1986


Oberbürgermeister

Textteil

zum Bebauungsplan „Dettinger Au - Schießwasen“

Gemarkung Kirchheim unter Teck

Planbereich Nr. 17.03

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | | | | | | | | |
|---|--|--------|--------------|------|--------|-------------------|----------|------|----------|
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§ 1 - 21 BauNVO | GE = § 8 BauNVO
GE _b = In den im Plan festgesetzten beschränkten Gewerbe-
gebietsflächen dürfen nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur
Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO unter-
gebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich
stören.
MI = § 6 BauNVO | | | | | | | | |
| 2. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO
a = abweichende Bauweise | ED = offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser
a = abweichende Bauweise
Die Gebäude können ohne Längenbeschränkung
mit Abstandsflächen gemäß LBO im Sinne der
offenen Bauweise erstellt werden. | | | | | | | | |
| 3. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG | Hauptfirst - Hauptgebäuderichtung entsprechend den Ein-
schriften im Plan. | | | | | | | | |
| 4. Mindestgröße des Baugrundstücks
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG | <table border="0"><tr><td>Gebiet</td><td>Mindestgröße</td></tr><tr><td>MI =</td><td>300 qm</td></tr><tr><td>GE_b =</td><td>1 000 qm</td></tr><tr><td>GE =</td><td>1 000 qm</td></tr></table> | Gebiet | Mindestgröße | MI = | 300 qm | GE _b = | 1 000 qm | GE = | 1 000 qm |
| Gebiet | Mindestgröße | | | | | | | | |
| MI = | 300 qm | | | | | | | | |
| GE _b = | 1 000 qm | | | | | | | | |
| GE = | 1 000 qm | | | | | | | | |
| 5. Flächen für Garage und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
§ 12 a, 21 a BauNVO | Garagen, überdeckte und offene Stellplätze sind nur innerhalb
der überbaubaren Flächen und an den dafür festgesetzten
Stellen zulässig. | | | | | | | | |
| 5.1 Ausnahmen | Im MI können offene Stellplätze im direkten Anschluß an die
befahrbaren Verkehrsflächen als Ausnahme zugelassen werden,
wenn mind. 50 % der Fläche zwischen Straße und überbau-
barer Fläche gärtnerisch gestaltet wird. | | | | | | | | |
| 6. Nebenanlagen
§ 14 BauNVO | Im GE und GE _b sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in der
nicht überbaubaren Fläche unzulässig.
Im MI können Nebenanlagen nach § 14 BauNVO als Ausnahme
zugelassen werden. Gebäude sind unzulässig. | | | | | | | | |
| 7. Von der Bebauung freizuhalten-
de Flächen (Sichtflächen)
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG | Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeglicher
Sichtbehinderung (Bebauung, Benutzung, Bepflanzung) über
0,80 m gemessen vom Straßenniveau dauernd freigehalten
werden. | | | | | | | | |
| 8. Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG | Leitungsrecht zugunsten des Gruppenklärwerks | | | | | | | | |
| 9. Von der Bebauung freizuhalten-
de Schutzflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG | Entlang der Lauter ist ein mindestens 3,0 m breiter Streifen,
gemessen von der Böschungsoberkante, entlang des Mühlbaches
ein 4,0 m breiter Streifen, gemessen von der Gewässerbegrenzung
dauernd freizuhalten. Dieser Geländestreifen kann gärtnerisch
genutzt werden, ist jedoch von trennenden Hindernissen wie
z.B. Auffüllungen und Stützmauern freizuhalten.
Eine niedrigere Bepflanzung (z.B. Liguster, Schneeball, Pfaffen-
hütchen, Haselnuß u.ä.) ist zulässig. Entlang des Mühlbaches
ist eine entsprechende Bepflanzung anzulegen.
Niedere Sockelmauern bis 0,2 m Höhe und versetzbare
Einfriedigungen sind zulässig. | | | | | | | | |
| 10. Pflanzgebot
Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BBauG | Pfg ₁ = Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist zur Wiederher-
stellung des Grünzuges entlang der Lauter mit ein-
heimischen Bäumen, Sträuchern und Baumgruppen
dicht abzapflanzen (z.B. Erlen, Eschen, Schneebeeren,
Weiden). Pro ar mindestens 1 Baum (Hochstamm).
Befestigte Zugänge zur Lauter sind unzulässig.
Pfg/Pfb = Die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen sind
dauernd zu erhalten. Für dennoch entstehende Schäden
im vorhandenen Pflanzbestand ist in jedem Fall für
entsprechenden Ersatz zu sorgen.
Pfg = Die im Plan dargestellten Pflanzgebotflächen sind
gärtnerisch zu gestalten und mit bodenständigen
Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. | | | | | | | | |

11. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BBauG
12. Gebäudehöhen
§ 16 BauNVO

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden mit max. 0,8 m über dem alten Gelände festgesetzt.

TH = Traufhöhe; Schnittpunkt zwischen EFH mit Außenwand und Unterkante Sparren
 FH = Firsthöhe
 GH = Gebäudehöhe im Gewerbegebiet
 MI = TH = max. 3,8 m, FH max. 10,5 m
 Flachdach geneigtes Dach
 GE GH = 10,5 m FH = 13,0 m
 GE_b GH = 7,0 m FH = 10,0 m

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BBauG, § 73 LBO

1. Dachform und Dachneigung
§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

GE, GE_b = zulässig sind Shed-, Flach- und Satteldächer. Dachdeckung in reflektierendem Material ist unzulässig.

MI = Dachform als Satteldach oder versetztes Pultdach, Dachdeckung in Ziegeln oder Betondachsteinen.

2. Materialien, Werbeanlagen
§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- a) leuchtende und reflektierende Außenmaterialien sind nicht zulässig
- b) Entlang der Lauter sind für die Farbgebung der Fassaden und Dächer die Töne der Erdfarbenskala zu verwenden.
- c) Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen über Dach sind nicht zugelassen.

3. Äußere Gestaltung
§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- a) Im GE und GE_b sind in den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke mindestens 10 % der maßgebenden Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Pro ar ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- b) Der Anteil der maßgebenden Grundstücksfläche, der nicht versiegelt werden darf, muß mindestens 10 % betragen, nicht anrechenbar sind die unter Ziffer II. 3. a) genannten Grundstücksteile.
- c) Im GE und GE_b ist bei der Anlage von großflächigen Stellplätzen eine ausreichende Durchgrünung vorzusehen. Diese durchgrünende Bepflanzung muß mindestens 15% der Stellplatzflächen betragen.

4. Auffüllungen, Einfriedigungen, Stützmauern
§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- a) Veränderungen des natürlichen Geländes sind zulässig. Auffüllungen max. 0,6 m, Abgrabungen max. 1,0 m
- b) Stützmauern sind unzulässig.

Einfriedigungen MI =

Im Mischgebiet sind nur Hecken aus bodenständigen Sträuchern bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie beidseitig eingewachsen sind.

GE, GE_b =

Entlang den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und der Eisenbahn sind nur Drahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig, die mit Rankgewächsen einzugrünen sind.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BBauG

1. Mit Verordnung des Landratsamtes Nürtingen vom 22. 10. 1942 wurde die Lauter mit Böschung und Uferbewuchs dem Landschaftsschutz unterstellt.
2. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Kirchheim unter Teck mitzuteilen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
3. Für größere Vorhaben empfiehlt sich eine ingenieurgeologische Beratung.
4. Das Bahnbetriebsgelände Flst. 584/1 wurde nachrichtlich in den Plan übernommen.

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

Es gilt die
BauNVO 1977 (BGBl. I S. 1763)
BBauG zuletzt geändert 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949)
PlanZVO vom 30. 7. 1981
LBO vom 28. 11. 1983 (GesBl. S. 770 ff.)

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

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Betroffenen auf § 20 Naturschutzgesetz hinzuweisen.



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1-11 BauNVO

MI	Mischgebiet
GE _b	beschränktes Gewerbegebiet
GE	Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 BauNVO

18	Geschoßflächenzahl
Q8	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
II	-----

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO

	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise
	Abweichende Bauweise

	Baugrenze
	Gebäude-Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
	Dachform

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

	Fahrbahn
	befahrbarer Wohnweg
	Rad- und Fußweg, Gehweg
	Unterführung
	Verkehrsgrün

Ein- und Ausfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BBauG

	Zufahrt
	Ausfahrt

Flächen für Bahnanlagen
§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 iV. mit § 9 Abs. 6 BBauG

Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG

Regenüberlaufbecken
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BBauG

Landschaftsschutzgebiet
§ 9 Abs. 6 BBauG

Pflanzgebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG

zu pflanzender Baum

Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG

bestehender Baum

Zu erhaltende Baumgruppen und Einzelbäume

Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BBauG
Ga Garagen

Leitungsrecht,
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen)
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

Grenze des Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BBauG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 16 Abs. 4 BauNVO

Sonstige Abgrenzung

Böschung

Abzubrechende Gebäude

Textergänzung zu

Bebauungsplan	Planber.-Nr.	Gemarkung	Rechtskraft	Geltung BauNVO
Bohnau	14.02	Kirchheim	22.05.1975	1986
Bohnau-Nord	14.03/2	Kirchheim	28.06.1979	1997
Bohnau-Ost	14.04	Kirchheim, Jesingen	16.02.1982	1977
Bohnau-Ost II	14.06	Kirchheim, Jesingen	25.07.1988	1986
Jesinger Ösch	14.01/3	Kirchheim	12.09.1968	1986
In der Au	22.01	Kirchheim, Ötlingen	03.07.1980	1977
In der Au /Änderung	22.07	Ötlingen	19.11.1986	1977
Heimenwiesen	33.01/2	Kirchheim, Ötlingen	06.04.1989	1986
Steingau	21.01/2	Kirchheim	16.08.1972	1986
Dettinger Au-Schießwasen	17.03	Kirchheim	23.09.1986	1977
Faberweg	17.02	Kirchheim	21.01.1979	1977

Art der baulichen Nutzung

In den bezeichneten Misch-, beschränkten Gewerbe-, Gewerbe- und Industriegebieten der o.g. Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO "Handelsbetriebe für Endverbraucher" unzulässig, denen eine zentrumsschädigende bzw. den Stadtkern in seiner Vitalität beeinträchtigende Wirkung beizumessen ist. Hierzu zählen nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 1993 (WZ 93) folgende Gruppen/Klassen:

- a) 52.1 Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (in Verkaufsräumen),
52.2 Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen),
52.3 Apotheken; Facheinzelhandel mit medizinischen, orthopädischen und kosmetischen Artikeln (in Verkaufsräumen),
52.41 Einzelhandel mit Textilien,
52.42 Einzelhandel mit Bekleidung,
52.43 Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren,
52.44.2 Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln,
52.44.3 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen aus Metall und Kunststoff,
52.44.4 Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren,
52.44.5 Einzelhandel mit Heimtextilien und Teppichen,
52.44.6 Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,
52.45 Einzelhandel mit elektrischen Haushalts-, Rundfunk- und Fernsehgeräten sowie Musikinstrumenten,
52.47 Einzelhandel mit Büchern, Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf,
52.48.2 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln,
52.48.3 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, lebenden Tieren und Sämereien,
52.48.4 Einzelhandel mit feinmechanischen, Foto- und optischen Erzeugnissen, Computern und Software,
52.48.5 Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
52.48.6 Einzelhandel mit Spielwaren,
52.5 Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren (in Verkaufsräumen).
- b) Einzelhandelsbetriebe der vorstehend bezeichneten Gruppen bzw. Klassen/Unterklassen der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes sind im Einzelfall zulässig, wenn ihre Verkaufsflächen
 - in Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb/verarbeitenden Betrieb stehen und jeweils nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche umfassen oder
 - in anderen Fällen jeweils weniger als 20 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Ausgenommen von den v.g. Regelungen sind Getränkemärkte, soweit diese keine ergänzenden Lebensmittel und sonstige zentrumstypische Waren anbieten.
- c) Soweit Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrumstypischem Kernsortiment ergänzende Randsortimente mit zentrumstypischem Charakter führen, dürfen diese eine Verkaufsfläche von jeweils 100 m² nicht überschreiten. Sofern ein Einzelhandelsbetrieb, der im Kernsortiment nicht zentrumstypische Waren anbietet, mehrere Randsortimente mit zentrumstypischen Waren führt, dürfen diese pro Verkaufsstätte zusammen nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Betriebes umfassen.

BEBAUUNGSPLAN

„Dettinger Au / Faberweg“

GEMARKUNG: KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. 17.06

Gefertigt

Kirchheim unter Teck, den 06.06.2007/
Stadtplanungsamt 26.09.2007/
10.12.2007

gez. Mündler

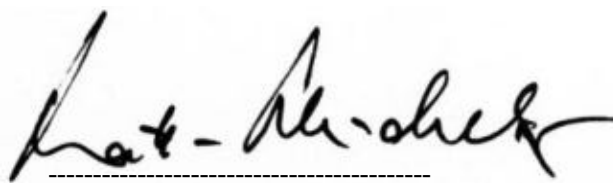
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am	27.06.2007	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	13.07.2007	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB	von	17.07.2007	bis 17.08.2007
Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	17.07.2007	bis 17.08.2007
Dem Entwurf hat der Technischer Ausschuss zugestimmt	am	09.10.2007	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB	von	26.10.2007	bis 26.11.2007
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	30.01.2008	
In Kraft getreten	am	15.02.2008	

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 12.02.2008



Oberbürgermeisterin

Textergänzung zu

Bebauungsplan	Planber.-Nr.	Gemarkung	Rechtskraft	Geltung BauNVO
Dettinger Au - Schießwasen	17.03	Kirchheim	23.09.1986	1977
Faberweg I	17.02	Kirchheim	27.01.1979	1977
Dettinger Au - Lindengarten	17.04/2	Kirchheim	20.09.1984	1977

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung und planungsrechtlichen Festsetzungen der oben genannten Bebauungspläne wird durch den Bebauungsplan „Dettinger Au / Faberweg“, Gemarkung Kirchheim, Planbereich Nr. 17.06, Folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6, § 8 BauNVO

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind für den jeweiligen Geltungsbereich der oben genannten Bebauungspläne Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind für die, in den oben genannten Bebauungsplänen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzten Baugebiete Bordelle, Dirnenunterkünfte, Eroscenter, bordellartig betriebene Massageclubs und gleichartige Gewerbebetriebe unzulässig.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

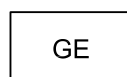
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)



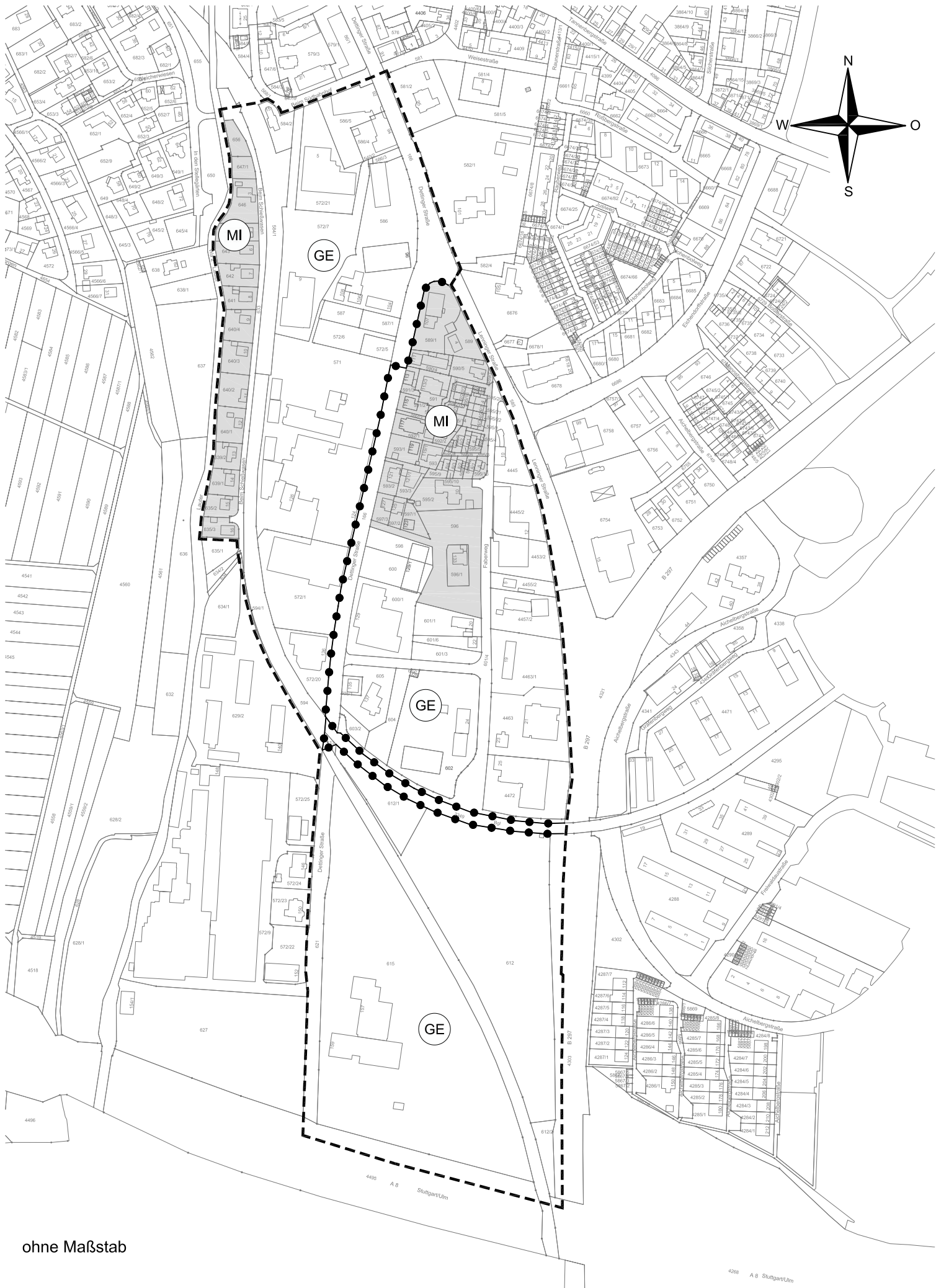
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)



Abgrenzung der rechtsverbindlichen
Bebauungspläne im Geltungsbereich



ohne Maßstab

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Dettinger Au - Schießwäsen“ - 3. Änderung gemäß § 13a BauGB

GEMARKUNG: KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. **17.03/3**

Gefertigt:

Abteilung Städtebau und Baurecht

Kirchheim unter Teck, den 19.02.2016/

20.10.2017/

13.12.2017/

14.03.2018

gez. Struck

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf

am 09.03.2016

Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB

am 11.03.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

von 21.03.2016 bis 22.04.2016

Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB

von 21.03.2016 bis 22.04.2016

Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt

am 13.12.2017

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

von 29.12.2017 bis 02.02.2018

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

am 18.04.2018

In Kraft getreten

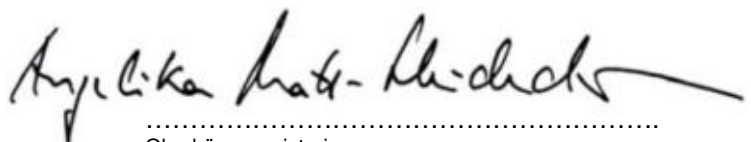
am 28.04.2018

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 26.04.2018



.....
Oberbürgermeisterin

Textteil zum Bebauungsplan

Dettinger Au - Schießwäsen – 3. Änderung

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 17.03/3

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|------------|---|---|
| 1.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 23 a BauGB | Mischgebiet (MI)
Im MI sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 Und 8 sowie Abs. 3 BauGB unzulässig.

Im MI sind folgende Anforderungen in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß erforderliches R'w, res der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu stellen:
Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume in Wohnungen
erforderliche R'w, res = 45 dB
Lärmpegelbereich V: Büroräume (o.ä. Aufenthaltsräume)
erforderliche R'w, res = 40 dB
Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume in Wohnungen
erforderliche R'w, res = 40 dB
Lärmpegelbereich IV: Büroräume (o.ä. Aufenthaltsräume)
erforderliche R'w, res = 35 dB
Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen
erforderliche R'w, res = 35 dB
Lärmpegelbereich I-III: Büroräume (o.ä. Aufenthaltsräume)
erforderliche R'w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich I-II: Aufenthaltsräume in Wohnungen
erforderliche R'w, res = 30 dB |
| 1.2 | Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO | a = abweichende Bauweise
freistehende Gebäude und Gebäudegruppen.
Die Gebäude können ohne Längenbeschränkung mit Grenzabstand gem. LBO im Sinne der offenen Bauweise erstellt werden. |
| 1.3 | Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB | Für die Außenbeleuchtung sind Insektenfreundliche Lichtquellen (z.B. LEDs) vorzusehen.
Diese sind mit UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen und insektendicht schließenden Leuchtgehäusen mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60° C zu versehen.

Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind 60 Nisthilfen in Form von Traufkästen und Niststeinen für den Verlust von Baumhöhlen und Brutstätten von Vögeln herzustellen.

Für Fledermäuse sind 39 Fledermauskästen und 12 Fasadenuartiere zu erstellen. Die Ersatzhabitate müssen an den höchsten Bauwerken angebracht werden, damit ein freier Anflug möglich ist. |
| 1.4 | Gebäudehöhen (GH)
§ 9 Abs. 4 BauGB
§ 16 Abs. 2 BauNVO
§ 74 Abs. 1 LBO | Für jeden Gebäudeteil wird eine maximale Gebäudehöhe von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Attika festgesetzt. |

II. Örtliche Bauvorschriften

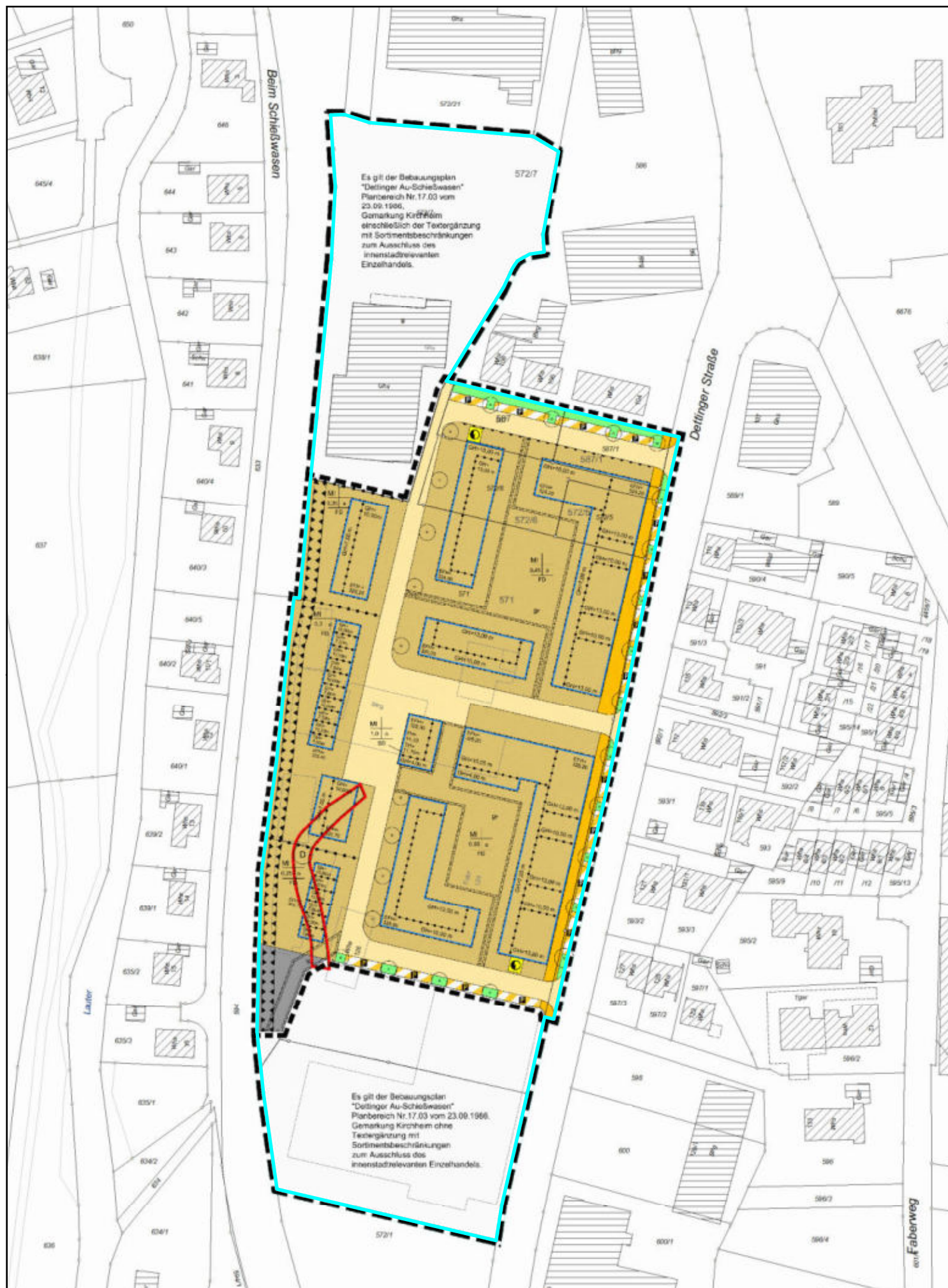
- 2.1** Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB
§ 74 Abs. 1 LBO
- Dächer sind als begrünte Flachdächer mit einer mindestens 20 cm hohen Substratschicht auszuführen.
- 2.2** Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
- Niederschlagswasser ist über Versickerungsmulden mit einer Muldentiefe von nicht mehr als 0,3 m über eine mindestens 30 cm dicke belebte Bodenschicht zu versickern.
- Offene Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen oder ähnlicher Befestigungsart herzustellen.

III. Hinweise

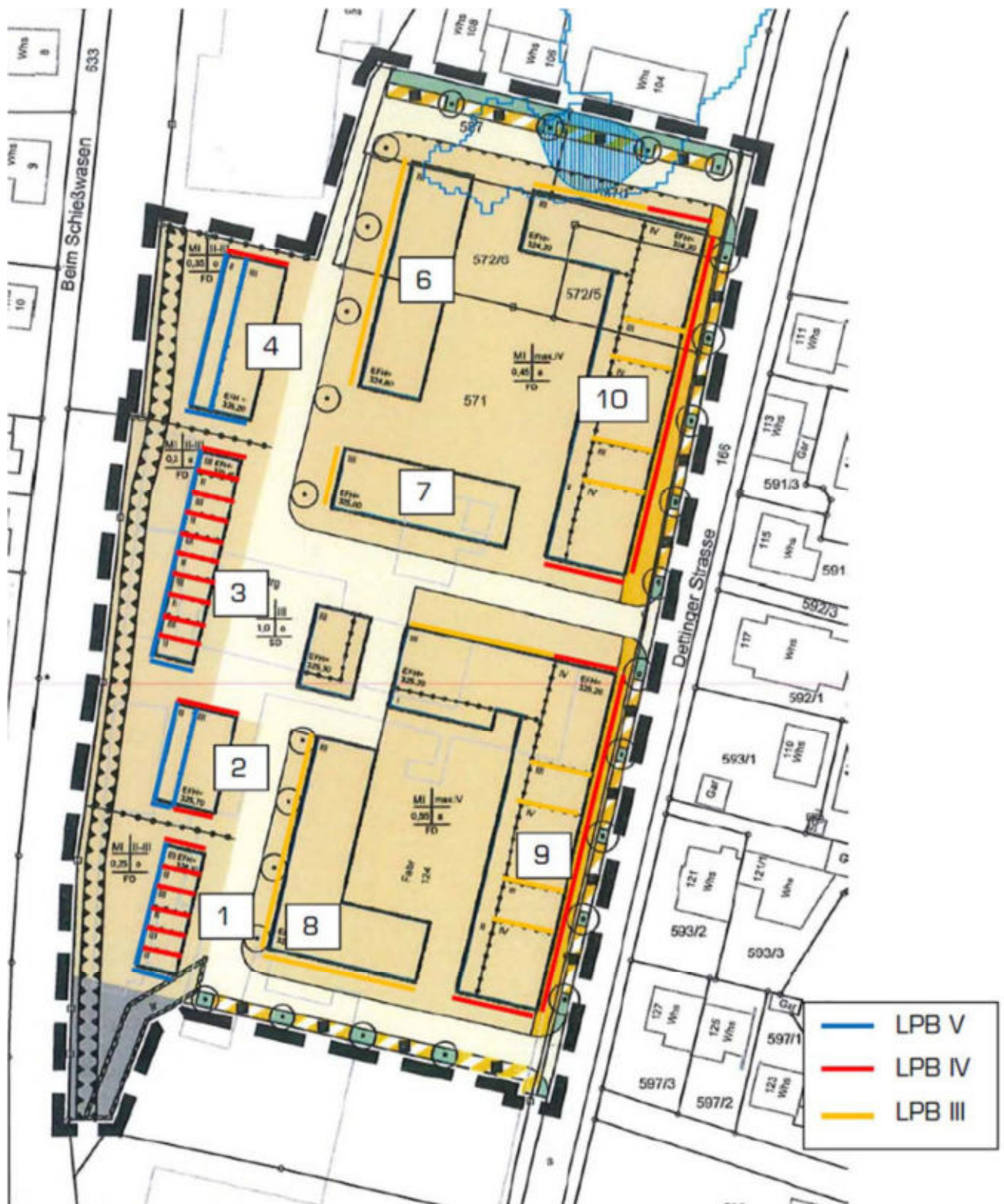
- 3.1** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff. BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.2** Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.3** Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.
- Aufgrund der Lage des Baugebiets in Gewässernähe ist davon auszugehen, dass Untergeschosse im Hochwasserfall unter Grundwassereinfluss geraten können. Es wird daher empfohlen, Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden und die Auftriebskräfte zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe zur Lauter ist zu besorgen, dass im Hochwasserfall der Grundwasserspiegel deutlich ansteigt.

IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs. 6 BauGB

- 4.1** Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.



Lärmpegelbereiche (LPB)



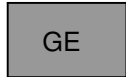
Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiet
§ 6 BauNVO



Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,25	Grundflächenzahl
GH	maximale Gebäudehöhe über EFH bis OK-Attika
FH	Firsthöhe
TH	Traufhöhe

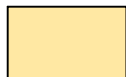
Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
FD	Flachdach
SD	Satteldach

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Fußweg



öffentliche Parkplätze

Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



Öffentliche Grünfläche

Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB



zu pflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

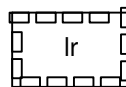
§ 9 Abs. 7 BauGB



Geltungsbereich

Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten
des Gruppenklärwerks



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Fläche zur Vorkehrung, zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen

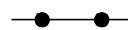
§9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere
Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz
vor schädlichen Umwelteinwirkungen



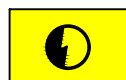
Bereich ohne Einfahrt- und
Ausfahrt



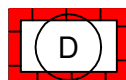
Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen

EFH

Erdgeschossfußbodenhöhe über NN



Versorgungsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Kulturdenkmal gemäß
§ 2 DSchG