

KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Bebauungsplan gemäß §13a BauGB

"Galgenberg" - 1. Änderung

Planbereich Nr. 18.04

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: 12.04.2023

Kümmerle

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden §4 Abs.1 BauGB	von	bis
Dem Entwurf hat der Ausschuss 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 „Galgenberg“ – 1. Änderung

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 18.04

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
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 +
§ 4 BauNVO
§ 1 Abs. 5 + 6 BauNVO | Allgemeines Wohngebiet (WA):

Im Festsetzungsbereich des WA sind die allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 – 5 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil und damit unzulässig. |
| 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.
Offene Stellplätze sind im direkten Anschluss an die befahrbaren Verkehrsflächen zulässig, wenn mindestens 40 % des Grundstücks zwischen überbaubarer Fläche und Verkehrsfläche gärtnerisch gestaltet wird.

Im WA3 sind offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen lediglich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. |
| 1.3 | Nebenanlagen
§ 14 Abs. 1 BauNVO | Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Größe von max. 20 m ³ umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. |
| 1.4 | Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 3 BauGB | Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die in Gebäudemitte gemessenen Höhe (mittlere Höhe) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Eine Unter- oder Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf 0,30 m nicht übersteigen. |
| 1.5 | Höhen baulicher Anlagen
§ 18 BauNVO | Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren.

Firsthöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und der Unterkante der Sparren am Firstpunkt. |

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

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

Der Abstand von Dachaufbauten und Nebengiebeln zum Dachfirst muss, in der Dachschräge gemessen, mindestens 1,0 m betragen.

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig.

Dachaufbauten sind im WA1 und WA3 unzulässig.

Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln oder Betondachstein in roter bis brauner Farbe. Glasierte Ziegel sind unzulässig.

Die Flachdächer der Hauptgebäude, die Dachflächen von Garagen / überdachten Stellplätzen und die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 7,5 m² 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.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik sind mit der gleichen Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung/Solarenergienutzung sind aus blendfreien Materialien herzustellen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung, einer durchgehenden Dachhaut und identischer Dacheindeckung auszuführen.

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.

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 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.

- | | |
|---|--|
| <p>2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
§ 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. 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 (Regentonne, Teich, Zisterne).</p> |
| <p>2.6 Einfriedungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> | <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen 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.</p> |
| <p>2.7 Offene Stellplätze
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> | <p>Mauern sind unzulässig.
Offene Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen oder ähnlicher Befestigungsart herzustellen.</p> |

III. Hinweise

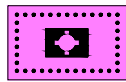
- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 3.2** Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- Durch die ermöglichten An- und Neubaumaßnahmen kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Wird im Zuge einer Erweiterung des Gebäudes oder Abrisses und Neubau eine Entfernung von Gehölzen notwendig können zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten betroffen sein.
Sobald konkrete Bauabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. In der Regel kann eine mögliche Betroffenheit von Fledermausquartieren oder Gebäude- bzw. Baumhöhlenbrütern im Rahmen von einer Begehung abgeklärt werden. Ggf. können dann als Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenbeschränkungen festgelegt werden. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten kann das Anbringen von Ersatzquartieren bzw. Nisthilfen erforderlich werden.
- 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** 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.

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Fläche für den Gemeinbedarf -
Kirchen und kirchlichen Zwecken
dienende Gebäude
(§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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



Baugrenze



Hauptgebäuerichtung /
Hauptfirstrichtung

o

offene Bauweise

SD

Satteldach

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Trauf- und Firsthöhe
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Wo

Anzahl der Wohneinheiten

TH max.

maximale Traufhöhe

FH max.

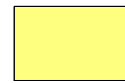
maximale Firsthöhe

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Fußgängerweg



Verkehrsgrün



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen



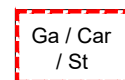
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



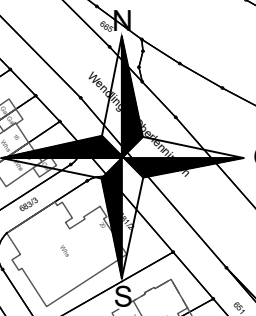
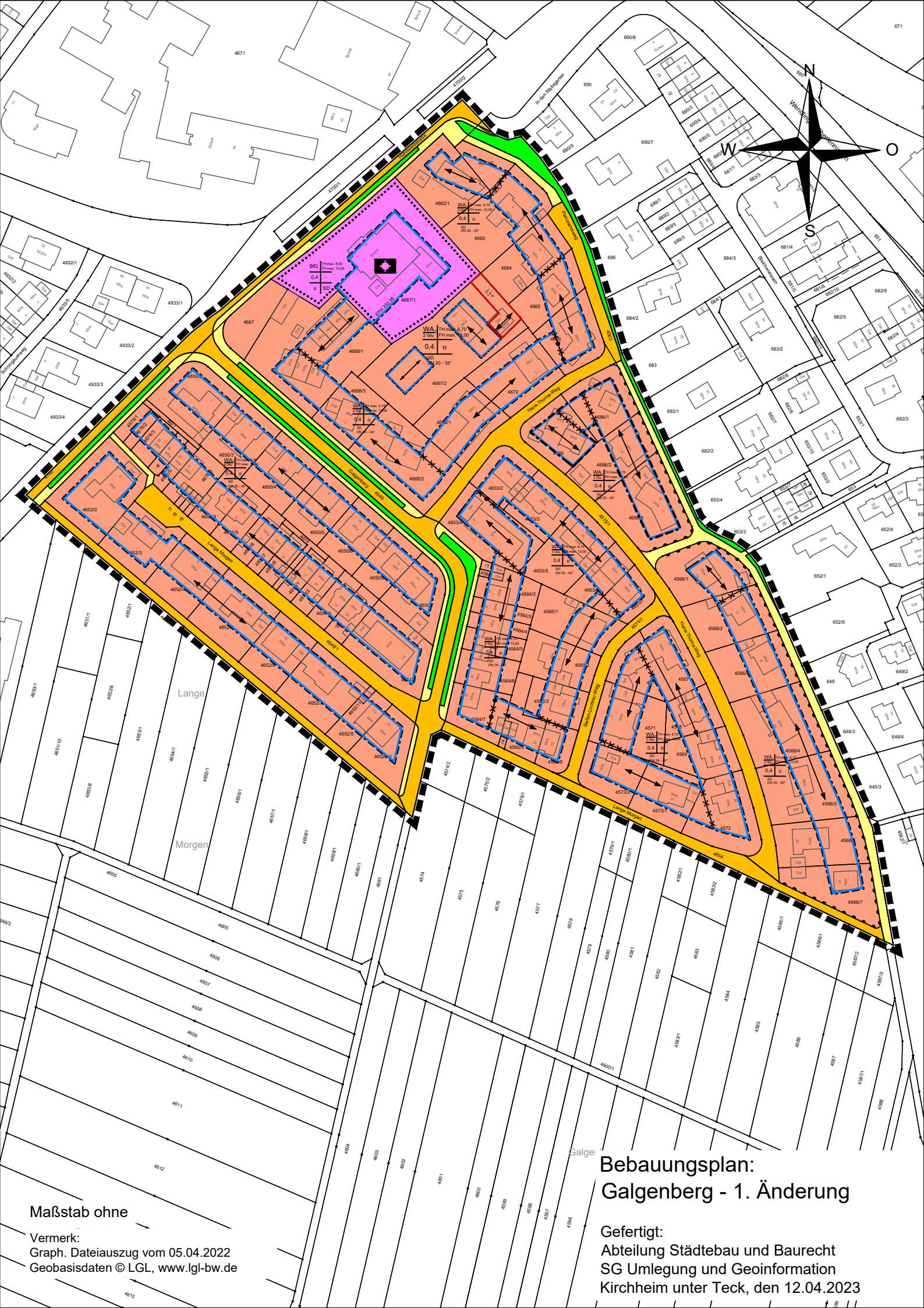
Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher
Firstrichtung / Gebäudehöhe /
Wohneinheiten



Nebenanlagen
Garage / Carport / Stellplatz



Maßstab ohne

Vermerk:
 Graph. Dateiauszug vom 05.04.2022
 Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de

Bebauungsplan: Galgenberg - 1. Änderung

Gefertigt:
 Abteilung Städtebau und Baurecht
 SG Umlegung und Geoinformation
 Kirchheim unter Teck, den 12.04.2023