

**KIRCHHEIM**  
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

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; 17.04.2023

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 Ausschuss zugestimmt	am	08.02.2023		
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	27.02.2023	bis	31.03.2023
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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 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 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

<b>1.1</b>	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.
<b>1.2</b>	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.
<b>1.3</b>	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO	Offene Stellplätze sind nur innerhalb den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
<b>1.4</b>	Nebenanlagen § 14 BauNVO	In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Größe von max. 20 m <sup>3</sup> umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit zulässig.
<b>1.6</b>	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).
<b>1.8</b>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Grundwasserhältnissen 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** Es sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Ergeben sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf nicht

bekannte Belastungen, zum Beispiel geruchlich oder optisch auffälliges Material, so ist unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Esslingen zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

- 3.14** Gemäß § 202 Baugesetzbuch ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden / Mutterboden) aufzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Die Wiederverwendung geeigneten Bauaushubs auf dem Baugrundstück (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.
- 3.15** Auf die Starkregengefahrenkarte für die Stadt Kirchheim unter Teck sowie auf den zugehörigen Erläuterungsbericht wird hingewiesen.

# 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

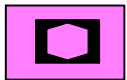
GH Gebäudehöhe

## 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

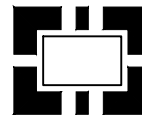
## Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB



zu erhaltender Baum

## Sonstige Planzeichen



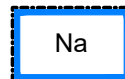
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
§ 9 Abs. 7 BauGB

## Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

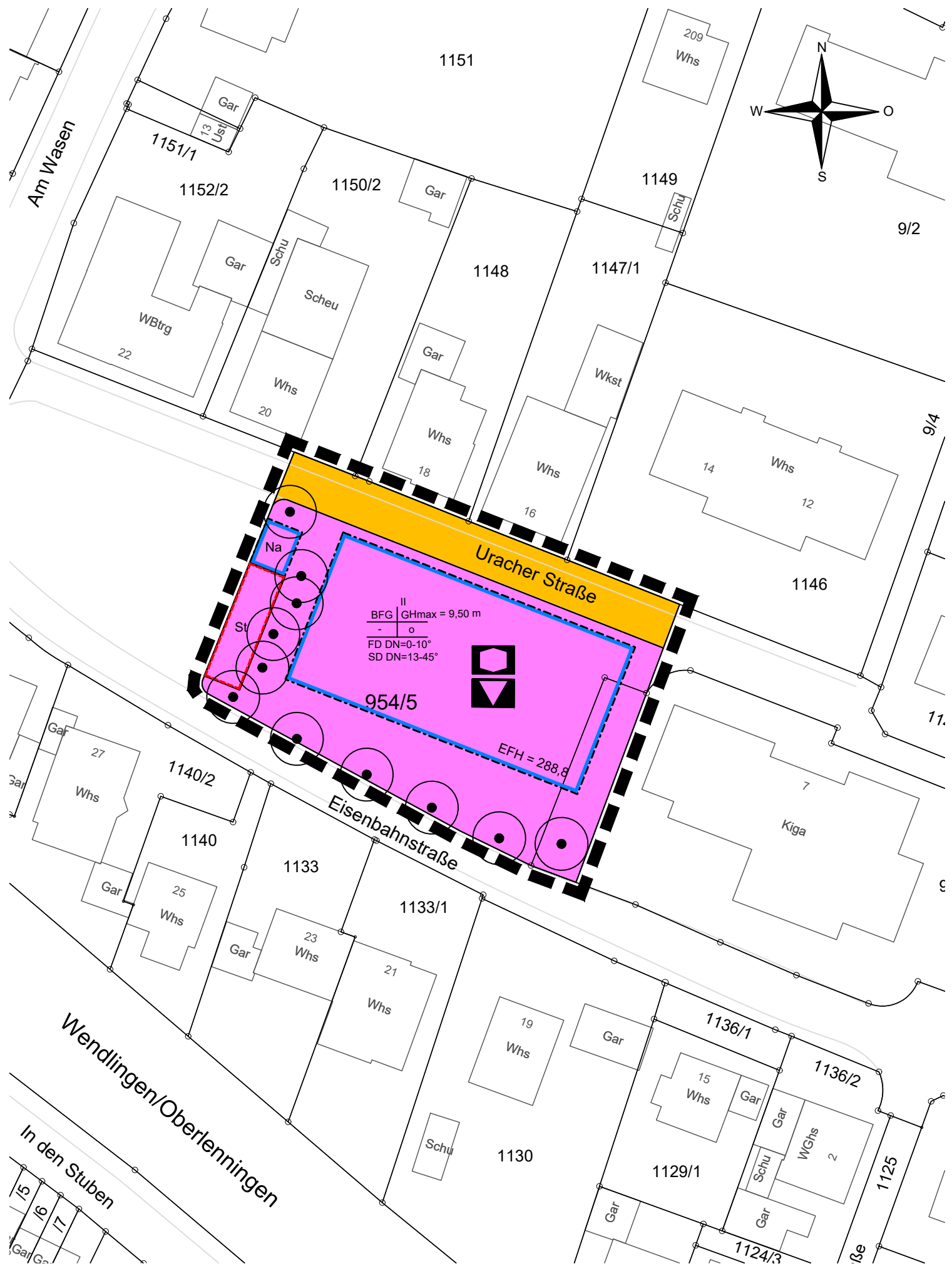


St Stellplätze



Na Nebenanlagen

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe



Maßstab ohne

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

Gefertigt:  
 Sachgebiet Umlegung und Geoinformation/- gr  
 Kirchheim unter Teck, den 17.04.2023