



Textteil zur Bebauungsplanänderung „Faberweg“

Gemarkung Kirchheim unter Teck
Planbereich Nr. 17.07

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

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

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 1-21 BauNVO
MI § 6 BauNVO
GEb = beschränktes Gewerbegebiet § 9 Abs. 4 BauNVO
Im beschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentliche Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig.
GE § 8 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
Die GRZ nach § 19 BauNVO kann im MI bei Ausführung von Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z.B. Terrassen, Freizeite, Zufahrten, Treppentritt u.ä.) in nicht versiegelter Bauweise bis zu einem Wert von 0,7 erhöht werden.
Gemäß § 9 Abs. 5 BauNVO sind im GE und GEb festgesetzten Bereich Bordsteine, Dämmunterkante, Erdscanter, bordsteinfähige Massengräben und gleichartige Gewerbebetriebe unzulässig.
Entsprechend den Einschreibungen im Plan.
o = offene Bauweise
a = Abweichende Bauweise:
Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise ohne Längsbeschränkung zu erstellen.
MI = Hauptgebäude, Hauptfritschung entsprechend den Einschreibungen im Plan.
Nebenfrüfte sind auf max. 1/3 der Gebäudelänge zu beschränken.
Bei Hausgruppen und Gebäuden mit Pultdach ist die First- und Gebäudelängsrichtung zueinander, Nebenfrüfte und Zwerchgebel sind unzulässig.
GE = Hauptgebäude, Hauptfritschung entsprechend den Einschreibungen im Plan.
Garagen, überdeckte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig.
Offene Stellplätze sind im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen dann zulässig, wenn mindestens 40 % der Flächen zwischen Straße und Baugrenze gärtnerisch gestaltet sind. Sie sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Spulpflaster anzulegen.
In den Flächen zwischen Straßen und Baugrenzen sind sonstige Nebenanlagen unzulässig.
In den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Gebäude sowie Nebenanlagen die wie Gebäude wirken unzulässig.
Im MI ist auf den rückwärtigen, von den Verkehrsflächen abgewandten Bereichen je Grundstück 1 Abstellraum (z.B. für Fahrräder, Mülltonnen, Gartengeräte) zulässig, wenn dieser 15 m² nicht überschreitet, max. 2,2 m hoch ist und mit Pultdach von 10°-15° erstellt wird.
gr, fr, lr
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der angeschlossenen Grundstücke.
Pb = Pflanzbindung
Die im Plan dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bei Abhängigkeit ist Ersatz zu leisten.
Pg = Pflanzgebot
Auf den im Plan gekennzeichneten Baumstandorten sind hochstammige Laubbäume in Baumquartieren zu pflanzen.
Die maximale Baumhöhe wird mit 0,7 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt.
GE, GEb, HB1
Die maximale Gebäudehöhe ist im Gewerbe- und beschränkten Gewerbegebiet auf 14,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
Als Ausnahme kann in Dachgeschossen und im FD/PD in Staffelgeschoss eine Höhe von 17,0 m zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss um mindestens seiner Höhe an 3 Seiten zurückgesetzt wird.
MI, HB2
Die maximale Gebäudehöhe ist im Mischgebiet auf 12,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
Bei Flach- und Pultdächern ist das oberste Geschoss um mindestens seine Höhe an 3 Seiten zurückzusetzen.
Im MI ist eine Mindesthöhe von 4,5 m einzuhalten.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Traufhöhe einheitlich zu gestalten.
1.10 Flächen zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO
GEb, HB1
0,7 - a

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- 2.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Entsprechend den Einschreibungen im Plan.
WD, SD = Die Dächer sind als gleichmäßig geneigte Dächer SD, = mit 25-45° Dachneigung auszuführen.
Dachdeckung in Ziegeln oder Betondachsteinen in anthrazit, rot, rotbraun bis brauner Farbe, nicht glänzend und blendfrei.
Ausnahmen können bei 4.1 zugelassen werden.
PD = Pultdach 7,5-20°
FD = Flachdach
Pub- und Flachdächer sowie Flachdachgaragen sind mit extensiver Dachbegrünung auszubilden. Mindestsubstrathöhe 0,2 m.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung sowie Art und Farbe der Dachdeckung einheitlich auszuführen.
SD = Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig.
Die Form ist auf Flach- und Schlegelgauben beschränkt.
Die Länge der Einzelgauben ist auf 3,0 m beschränkt, die zulässige Höhe ist mit maximal 1,5 m festgesetzt.
Der Abstand der Dachaufbauten vom Organg, der Traufe, dem First und untereinander muss mindestens 1,0 m betragen.
Die Gesamtlänge der Aufbauten ist auf maximal 40% der Hauptdachlänge beschränkt.
Dachschneitten sowie Glauben und Nebenfrüfte nebeneinander auf eine Dachfläche sind unzulässig.
Dachaufbauten dürfen nur in der unteren Ebene des Daches bzw. nur in einer Reihe der Dachfläche und nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden.
PD = Keine Dachaufbauten zulässig.
Bei geneigten Dächern ≥ 35° ist der Nebenfrist oder Zwerchbau deutlich hinter die Begrenzung des Hauptbaues zurückzunehmen. Die maximale Gebäudehöhe dieses Bauteiles ist dabei bis zu einem Mindestabstand von 1,0 m unterhalb der Begrenzung des Hauptdaches zulässig.
Dachaufbauten dürfen nur in der unteren Ebene des Daches bzw. nur in einer Reihe der Dachfläche und nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden.
2.2 Nebengebäude, Zwerchgebel
2.3 Einfriedigungen und Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
a) An der öffentlichen Fläche zugewandten Seite der Grundstücke sind Stützmauern nur als Natursteinmauern und als Betonmauern bis maximal 1,50 m zulässig.
b) Die Gestaltung der Einfriedigungen ist im MI entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf Hecken oder eingepflanzte Drahtzäune beschränkt, maximale Höhe des Drahtzaunes 1,2 m.
Im GE und GEb sind nur Drahtzäune bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.
2.4 Farbgestaltung, Fassadenverkleidungen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
a) Fassadenfarben sind nur in Tönen der Erdfarbenpalette zulässig.
b) Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder reflektierenden Baustoffen sind unzulässig.
c) Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gestaltung, Oberflächenstruktur, und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.
2.5 Werbeanlagen § 73 Abs. Nr. 2 BauNVO
Werbeanlagen im MI sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoss oder unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zu beschränken.

III. Hinweise

- 3.1 Es wird empfohlen auf mind. 1/3 der Dachfläche Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, zur Warmwasser- und Stromgewinnung anzubringen.
- 3.2 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben. Dies gilt nicht für die Festlegungen in der Art der baulichen Nutzung bei Handelsbetrieben für Endverbraucher vom 10.12.1988 und Ergänzung des Bebauungsplanes 17.06 vom 08.06.2007 / 28.09.2007 sowie der Werbeanlagenverordnung vom 10.01.2003 / 29.01.2006.
- 3.3 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.4 Maßgebend für den Bebauungsplan sind folgende Bestimmungen:
a) Baugesetzbuch (BauGB)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
c) Planzonenverordnung (PlanZVO)
d) Landesbauordnung (LBO)
e) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO geltenden Fassung.
- 3.5 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach 20 DStG wird hingewiesen.
- 3.6 Bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist damit zu rechnen, dass Grundwasser freigelegt wird. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist unzulässig.
Für eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
Die wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Esslingen – Untere Wasserbehörde zu beantragen.
- 3.7 Im Bereich mit Höhenbeschränkungen (HB) werden bei der Zahl der Vollgeschosse (Z) folgende Maße bei der jeweiligen Veranlagung zugrunde gelegt:
HB1 = V
HB2 = V

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 1 bis 11 BauNVO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
MI Mischgebiet	Fahrbahn
GE Gewerbegebiet	befahrbarer Weg
GE beschränktes Gewerbegebiet	Gehweg
	Parkplätze
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 22 u. 23 BauNVO	Verkehrsgrün
0,7 Grundflächenzahl	Spielfeld
Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 22 u. 23 BauNVO	öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO
Baugrenze	Grünfläche
HB mit Höhenbeschränkung	Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO
GEb - Hauptfritschungen	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO
o offene Bauweise	Var.-u. Einbürgerungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
a abweichende Bauweise	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtwinkel)
SD Satteldach	Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO
PD Pultdach	Pflanzgebot Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauNVO
FD Flachdach	zu pflanzender Baum
Füllschema der Nutzungsschablone	bestehender Baum
Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	
Geschossflächenzahl	
Bauweise	
Dachform	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Abgrenzung unterschiedlicher Haupt- / Gebäudestrichungen	

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT KIRCHHEIM UNTER TECK

Bebauungsplanänderung „Faberweg“

mit örtlichen Bauvorschriften

GEMARKUNG: KIRCHHEIM
PLANBEREICH NR. 17.07

Gefertigt
Kirchheim unter Teck, den 30.01.2008
Stadtplanungsamt

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am 27.02.2008
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauNVO	am 07.03.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauNVO	von 07.03.2008 bis 02.04.2008
Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauNVO	am 07.03.2008 bis 25.04.2008
Dem Entwurf hat der Technischer Ausschuss zugestimmt	am
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauNVO	von
Sitzungsbeschluss gemäß § 10 BauNVO	am
In Kraft getreten	am

AUSFERTIGUNGSVERMERKE

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