

**Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**„Sonnenwiese - Schafhofweg“ – 1. Änderung**

**Es gelten:**  
 BauGB § 6, Fassung vom 03.11.2017 (BauGB i. d. Fassung vom 04.01.2023 (BauGB, 2023 Nr. 6))  
 LBO § 6, Fassung des Gesetzes vom 09.02.2022 (BauGB, 2022 Nr. 41)  
 BauNVO § 6, Fassung des Gesetzes vom 09.02.2022 (BauNVO, 2022 Nr. 41)  
 BauNVO § 6, Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauNVO, 18.378)  
 BauNVO § 6, Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023 (BauNVO, 2023 Nr. 6)  
 PlanV von 18.12.1990 (BauNVO, 18.56)  
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2017 (BauNVO, 18.1802)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans sind folgende Festsetzungen:

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

- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO § 4 Abs. 5 + 6 BauNVO  
 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
 In Festsetzungsbereich des WA 1 + 2 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 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO  
 o = offene Bauweise  
 E = nur Einzelhäuser
- 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden des WA 2 wird auf 4 Wohnungen je Gebäude beschränkt.
- 1.4 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 in dem Maße festzusetzen, wie dies zulässig ist.  
 Offene Stellplätze sind im direkten Anschluss an die betreffenden Verkehrsflächen zulässig, wenn mindestens 40 % des Grundstücks zwischen überbaubarer Fläche und Verkehrsfläche getrennt sind.
- 1.5 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO  
 Nebenanlagen sind Gebäude, die zu einer Größe von max. 20 m<sup>2</sup> ungebauten Raumes je zugewandener Gebäudeseite sind und ausschließlich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 Das im Plan bezeichnete Gebiet ist durch die stark beherrschende Lage gegenüber der Ländlichkeit zu durch entsprechende Anordnung der Aufbaumittel und der Aufbaumittel zu entsprechenden Anordnungen zu versehen.  
 Aufbaumittel sind nach § 297 des BauNVO zu versehen.
- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB  
 Eine Unter- oder Überschreitung der Erdschneidoberhöhe EFH darf 0,30 m nicht übersteigen.
- 1.8 Höhen baulicher Anlagen § 18 BauNVO  
 Technische (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten EFH und dem Scheitelpunkt der aufsteigenden oder abfallenden Dachfläche.  
 Firehöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß der festgesetzten EFH und der Oberkante des Daches am Firstspitze.
- 1.9 Pflanzgebiet, Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauNVO  
 Die im Plan gekennzeichneten Flächen (PFD) sind als Pflanzgebiete anzusehen und mit entsprechenden Bäumen, Hecken und Stauden zu bepflanzen.
- 2.0 Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 Zwischen festgesetzter EFH und den angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen sind entsprechende Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen durchzuführen. Einzelheiten sind im Baugenehmigungsbescheid festzusetzen.

**II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

- 2.1 Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
 Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen.  
 Dachbauten sind Dachüberstände und Dachvorsprünge auf einer Dachfläche unzulässig. Die Länge von Dachüberständen und Dachvorsprüngen darf maximal 50 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Die Länge von Dachüberständen ist auf ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt.  
 Der Abstand der Dachbauten von Dachrinne und Dachtraufe muss jeweils mindestens 1,50 m betragen.  
 Der Abstand der Dachbauten von der Gebäudekante muss mindestens 2,00 m betragen.  
 Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln oder Betonsteinen in reiner brauner Farbe. Glasziegel sind unzulässig.  
 Die Flachdächer mit einer Grundfläche größer 7,5 m<sup>2</sup> sind mindestens mit einer 10 cm dicken Schicht aus mineralischen Werkstoffen zu bedecken.  
 Solarthermische und Fotovoltaikanlagen sind mit der gleichen Dachdeckung des Hauptbauteils zulässig.  
 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachdeckung, einer durchgehenden Dachtraufe und identischer Dachdeckung auszuführen.  
 Offene Dachflächen sind in dauerhaft wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.  
 Die auf dem Dachflächen entfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Versickerung zu beseitigen. Ein direkter Abfluss des Niederschlagswassers an den Kanal ist nicht gestattet.
- 2.2 Außen-Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
 Rollläden und lichtstehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit mechanischen Licht- und Form von Katernkörpern sind nicht zulässig.  
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur auf den Gebäudeflächen zulässig.  
 Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung sind an allen Obergeschossen und unzulässig.  
 Aufgebäude und auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbauten 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 sonstig versiegelbare Materialschichtungen sind für die Gestaltung ihrer Oberflächen unzulässig. Wasserläufe oder nicht durchlaufene Wasserläufe (Pflanz, Vlies) sind nur zur Anlage von überbauten Wasserläufen genehmigungsfähig.  
 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist soweit möglich oberflächlich über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann einer Entwässerung des Niederschlagswassers in die Baugruben zulässig sein. Hierbei sind eine Rinnrinne (100 l m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) und eine Einzuggeleite (100 l m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) in die öffentliche Kanalisation anzubringen. Zum Schutz vor einer Regenwasser-, offene Mulden oder Dachabfuhrung mit entsprechender Versickerungsfähigkeit.  
 Die unzulässige Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück genutzt werden (Regenrinnen, Teich, Zisterne).  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus bodenständigen Pflanzen, nach mit beidseitig angeordneten Drahtzäunen oder als Holzzaune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.  
 Mauern sind unzulässig.
- 2.4 Offene Stellplätze § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO  
 Offene Stellplätze sind in Rasenflächen, Rasengrößen, Schottersteinen oder ähnlicher Befestigung herzustellen.

**III. Hinweise**

- 3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 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 BImSchG hinsichtlich des Anstrichs wird hingewiesen.  
 Gebäudefassaden sind nur außerhalb der Baubestimmungen im Oktober und Februar durchzuführen.
- 3.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Länderschatzalters überein.
- 3.5 Die Ausführung der Verbotstatbestände im Rahmen des geltenden Rechts ist dem Eigentümer selbst zu regeln.
- 3.6 Der Bauherr ist verpflichtet, die Flächen nach der Baubestimmung, und eine Baugrunderkundung zu empfehlen. Sofern dabei Baumwurzeln Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserleitverfahren durchzuführen.

**IV. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**

- 4.1 In den Bebauungsplan wurde die naturgeschützt geschützten Grünflächen (Naturdenkmal gemäß § 28 BImSchG) aufgenommen.

**Zeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  
 ( § 4 BauNVO )  
 Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )

**Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 14 bis 21a BauNVO  
 0,4 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO  
 offene Bauweise § 23 BauNVO  
 nur Einzelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Verkehrsfläche

**Grünflächen**  
 § 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
 öffentliche Grünfläche

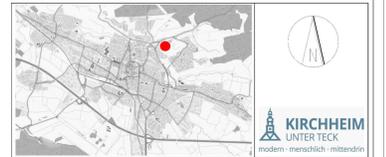
**Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 23a und b BauGB  
 Flächenhaftes Pflanzgebiet

**Nachträgliche Übernahme**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 Naturdenkmal

**Sonstige Pflanzen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Einfluchtungen und unterschiedliche EFH  
 Hauptgebäuderichtung / Hauptabstrichrichtung  
 Besondere bauliche Vorkehrungen

EFH Erdschneidoberhöhe  
 SD Satteldach 30°



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**"Sonnenwiesen - Schafhofweg"**

<b>Planbereich Nr. 1211</b>	
Plansteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck	<b>M. 1:500</b>
Geschnitten: 23.11.2009 / 11.04.2023	Kimmerer
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	
Auftraggeberbescheid	am 16.12.2009
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am 09.01.2010
Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am 17.05.2023
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am 03.07.2023 bis 04.08.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am
In Kraft getreten	am
<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b>	
Die Übermittlung 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	