

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

**Benennung Kirchheim**  
 Planbereich Nr. 12.11

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)  
 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.02.2023 (BauGB, 2023 Nr. 26)  
 BauNVO § 6, Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauNVO i. d. Fassung vom 19.02.2023 (BauNVO, 2023 Nr. 6))  
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2023 (BauNVO i. d. Fassung vom 14.06.2023 (BauNVO, 2023 Nr. 6))  
 PlanVVO von 18.12.1990 (BauNVO i. d. Fassung vom 14.06.2023 (BauNVO i. d. Fassung vom 14.06.2023 (BauNVO, 2023 Nr. 6))  
 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2023 (BauNVO i. d. Fassung vom 14.06.2023 (BauNVO, 2023 Nr. 6))

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 reduzierte Bepflanzung der Grünflächen durch die entsprechende Anordnung der Aufbaumaterialien, insbesondere die Anordnung der Aufbaumaterialien, Aufbaumaterialien zu § 297 sind gemäß der DIN 4109 auszuführen.
- 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 BauGB  
 Die im Plan gekennzeichneten Flächen (PFD) sind als Pflanzgebiete anzusehen und mit entsprechenden Bäumen, Hecken und Stauden zu bepflanzen.
- 2.0 Aufschüttungs- und Abgrabungshöhen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB  
 Zwischen festgesetzter EFH und den angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen sind entsprechende Aufschüttungen oder Abgrabungen durchzuführen. Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

**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 Gebelwand muss mindestens 2,00 m betragen.  
 Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln oder Betonsteinen in reinen oder braunen Farben. Glasziegel sind unzulässig.  
 Die Flachdächer mit einer Grundfläche größer 7,5 m<sup>2</sup> sind mindestens einseitig mit demontierbaren Materialien herzustellen.  
 Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind mit der gleichen Dachneigung des Hauptdaches zulässig.  
 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung, einer durchgehenden Dachtraufe und identischer Dachdeckung auszuführen.  
 Offene Dachflächen sind in dauerhaft wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.  
 Die auf den Dachflächen vorhandene 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.  
 Aufgabentafeln 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 durchwurzelbare Materialien (Plastik, Kies) sind nur zur Anlage von überbauten Wasserläufen oder Gärten zulässig.
- 2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO  
 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 Baugrubenflächen zugestimmt werden, jedoch sind eine Rinnrinne (20 l m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) und eine Entzugsfläche (20 l m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) in die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Zum Schutz vor einer Regenwasser-, offene Mulden oder Dachabfuhrung mit entsprechender Versickerungsfähigkeit.  
 Die unzulässige Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück genutzt werden (Regenrinnen, Teich, Zierbecken).  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus bodenständigen Pflanzen, nach mit beidseitig angebrachten Drahtzäunen oder als Holzläufe mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.  
 Mauern sind unzulässig.
- 2.5 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 Anstrichens wird hingewiesen.  
 Gebäudefassaden sind nur außerhalb der Bauteil zwischen Oktober und Februar durchzuführen.
- 3.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des LRS-Verzeichnisses 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 hier nachfolgenden Hinweise zu befolgen, und eine Baugrunderkundung durchführen. Sofern dabei Baumaterialien 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)

WA 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

o = offene Bauweise § 22 BauNVO  
 E = nur Einzelhäuser

**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

Örtliche Grünfläche

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

Fächerförmiges Pflanzgebiet

**Nachträgliche Übernahme**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Naturdenkmal

**Sonstige Pflanzen**

Gränze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

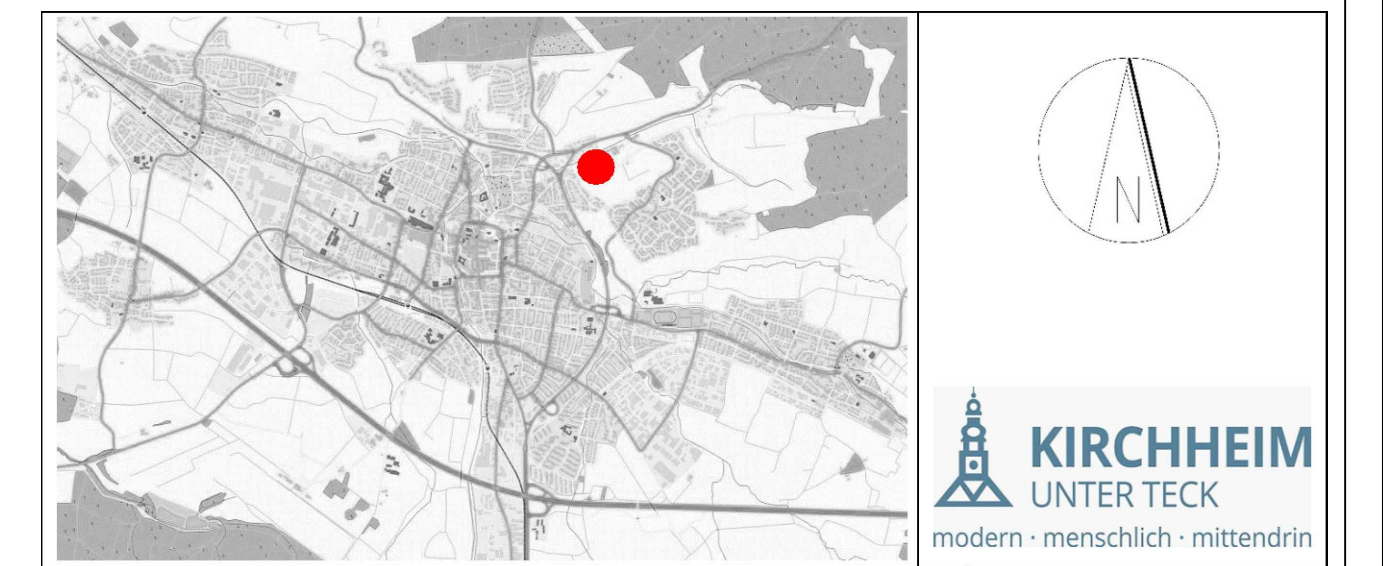
Abgrenzung unterschiedlicher Flurstücksgrenzen und unterschiedliche EFH

Hauptgebäudeorientierung / Hauptdachrichtung

Besondere bauliche Vorkehrungen

EFH Erdschneidoberhöhe

SD Satteldach 30°



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**„Sonnenwiesen - Schafhofweg“**

<b>Planbereich Nr. 12.11</b>	
Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck	<b>M. 1:500</b>
Geschnitten: 23.11.2009 / 11.04.2023	Kimmerer
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	
Auftraggeberbeschluss	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	in Kraft getreten
<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	