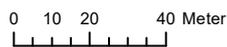


Die Karte dient der Orientierung. Für den Inhalt der Karte wird keine Gewähr übernommen. Die Lage dargestellter Leitungen ist vor Ort zu überprüfen.

Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20

23.05 Ötlinger Halde
 erstellt von: Frau Eggstein
 Datum: 25.09.2023
 Maßstab: 1:2 000



DIN A4

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT KIRCHHEIM UNTER TECK

BEBAUUNGSPLAN

"Ötlinger Halde I"

GEMARKUNG ÖTLINGEN UND
KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. 23.03

23_03

08.11.2001

Gefertigt

Kirchheim unter Teck, den 06.12.1991/
Stadtplanungsamt 30.09.1998/
Ulrich 16.02.1999/
03.12.1999/
15.12.1999

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß und Zustimmung Vorentwurf	am 29.01.1992
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am 11.05.1992
Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 1 BauGB	von 14.05.1992 bis 19.06.1992
Beteiligung der Träger öffentl. Belange § 4 Abs.1 BauGB	von 26.02.1992 bis 08.04.1992
Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am 11.11.1998
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von 02.12.1998 bis 14.01.1999
Erneute Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 3 BauGB	vom 09.06.1999 bis 09.07.1999
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB	am 15.12.1999

In Kraft getreten

am 08.11.2001

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 06.11.2001


Oberbürgermeister

Textteil zum Bebauungsplan „Ötlingen Halde I“

Gemarkung Ötlingen / Kirchheim
Planbereich Nr. 23.03

In Ergänzung der Planzeichnung 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
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB | Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemeinbedarfsfläche für Schule und Kindergarten (BfG) |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB +
§§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO | Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden. In den mit WA1 bezeichneten Baugebieten kann die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m als Ausnahme bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. |
| 1.3 | Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Die Gebäudelängsseiten und die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen.
Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden. |
| 1.4 | Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB +
§ 22 BauNVO | Entsprechend den Einschrieben im Plan.

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Gebäudelängen über 50 m zulässig.

 Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Hausgruppen zu errichten. |
| 1.5 | Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB +
§ 12, 21a BauNVO | Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Tiefgaragen sind zulässig.

Sonstige Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

Die Flächenanteile, der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze, können ausnahmsweise den Grundstücksflächen der mit WA1 bezeichneten Gebiete hinzugerechnet werden. |
| 1.6 | Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | Entsprechend dem Eintrag im Plan.

Straßenverkehrsfläche
Mischverkehrsfläche
Gehweg/Fußweg
Feldweg
öffentliche Parkierungsfläche
Verkehrsgrünfläche

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. |

<p>1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>	<p>Entsprechend den Einschrieben im Plan.</p> <p>lr₁ = Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger Zweckverband Landeswasserversorgung, Stadt Kirchheim unter Teck</p> <p>lr₂ = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kirchheim unter Teck</p> <p>lr₃ = Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Gruppenklärwerk Wendlingen</p> <p>lr₄ = Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Landeswasserversorgung und der Neckarwerke Stuttgart</p> <p>lr₅ = Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Landeswasserversorgung</p>
<p>1.8 Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen (Leitungsschutzstreifen) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	<p>Entsprechend dem Eintrag im Plan.</p> <p>Leitungsschutzstreifen zugunsten der Neckarwerke Stuttgart</p>
<p>1.9 Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>	<p>Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind Einzelbäume zu pflanzen.</p> <p>Als Arten sind insbesondere zu verwenden:</p> <p>Pfg1: Acer pseudoplatanus – Bergahorn Quercus robur (langsam wachsend) – Stieleiche</p> <p>Pfg2: Carpinus betulus – Hainbuche Acer campestre – Feldahorn Coryllus colurna – Baumhasel</p> <p>Pfg3: Tilia cordata 'Greenspire' - Stadt-Linde Sorbus intermedia – Mehlbeere</p> <p>Tiefgaragendeckel sind mit Erde zu überdecken (Mindesthöhe der Bodenüberdeckungen 0,4 m bei Erds substrat und 0,8 m bei Naturboden) und zu begrünen.</p> <p>Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein mindestens mittelkroniger, einheimischer Laubbaum auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Als Arten sind insbesondere zu verwenden: Obstbaumhochstämme (Apfel, Kirsche, Pflaume)</p> <p>Die auf den Baugrundstücken mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume können hierfür angerechnet werden.</p>
<p>1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB</p>	<p>Die EFH der Gebäude, gemessen ab Oberkante Rohdecke, wird mit maximal 1,30 m über der in Gebäudemitte gemessenen Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.</p>
<p>1.11 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO</p>	<p>Die Höhenangaben beziehen sich auf die festgesetzte EFH.</p> <p>Firsthöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen EFH und der Unterkante der Sparren am Firstpunkt bzw. der höchste Schnittpunkt der Dachkonstruktion mit der Außenfläche der Wandkonstruktion.</p> <p>Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren bzw. der unterste Schnittpunkt der Dachkonstruktion mit der Außenfläche der Wandkonstruktion.</p>

Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen EFH und höchstem Wandabschluß des obersten Vollgeschosses.

Diese Höhen dürfen maximal betragen, für die mit WA und WA1 bezeichneten Gebiete:

TH, GH bei 2-geschossiger Bauweise:	6,50 m
TH, GH bei 3-geschossiger Bauweise:	9,25 m
FH bei 2-geschossiger Bauweise:	9,25 m
FH bei 3-geschossiger Bauweise:	14,00 m

Bei Pultdächern über Nicht-Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe ausnahmsweise betragen:

TH bei 2-geschossiger Bauweise:	8,20 m
TH bei 3-geschossiger Bauweise:	11,00 m

Für die BfG-Fläche Schule und Kindergarten:

TH, GH	: 8,50 m
FH	: 12,00 m

1.12 Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die wie Gebäude wirken, sind nur innerhalb der überbaubaren und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Das zulässige Volumen je zugeordneter Wohneinheit wird auf maximal 25 m³ beschränkt.

Ausnahmsweise kann ein Volumen von maximal 45 m³ zu gelassen werden, wenn auf eine Unterkellerung der zugeordneten Wohngebäude verzichtet wird.

1.13 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
§ 9 Abs. 1a BauGB

Entsprechend dem Eintrag im Plan.

Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Auenbereiches der Lauter, wie Beseitigung von Auffüllungen, Extensivierung der (landwirtschaftlichen) Nutzung, Schaffung ökologisch wirksamer Strukturen.

1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Überschüssiges bzw. nicht verwertbares, auf den Dachflächen angefallenes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu puffern.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 Gestaltung der Dächer

Dachform entsprechend den Einschrieben im Plan.
Pultdach, Flachdach

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Dachterrassen können ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden.

Die Dachflächen der überdachten Stellplätze und Garagen sowie flachgeneigte Dächer (bis 10°) von Hauptgebäuden sind - mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche - zu begrünen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.

2.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

2.3 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

2.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.5 | Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke | Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge sowie der zu lässigen Stellplätze und Nebenanlagen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. |
| 2.6 | Offene Stellplätze | Offene Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder ähnlicher Befestigungsart herzustellen. |
| 2.7 | Einfriedigungen | Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als beidseitig eingewachsene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Ausnahmen können für Wandscheiben im Zusammenhang mit den unter 1.12 der textlichen Festsetzungen geregelten Nebenanlagen zugelassen werden. |
| 2.8 | Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser | Auf den Grundstücken sind Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser herzustellen (z.B. Zisternen, Teiche). |

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs. 6 BauGB

- 3.1 Mit Verordnung des Landratsamtes Nürtingen vom 22.10.1942 / 12.12.1952 wurde die Lauter mit Bäumen und Ufergebüsch unter Landschaftsschutz gestellt.
- 3.2 Mit Rechtsverordnung vom 11.04.1980 wurde im Bereich der Lauter das Überschwemmungsgebiet "In der Au" festgesetzt.
- 3.3 Gemäß § 68b Abs. 2 Wassergesetz wurde entlang der Lauter ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan gekennzeichnet.

IV. Hinweise

- 4.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
- 4.2 Für alle Bauvorhaben sind im Zuge des objektbezogenen Einzelverfahrens nachzuweisen
- die erforderlichen und geplanten Begrünungsmaßnahmen in einem Bepflanzungsplan
 - die Aufteilung der Freiflächen in befestigte und nicht befestigte Flächen
 - Farb- und Materialangaben zur Dach- und Fassadengestaltung
 - die Einhaltung der maximal zulässigen Geschoßflächen.
- 4.3 Die Aufteilung der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 4.4 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 4.5 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 4.6 Eine ständige Grundwasserabsenkung ist unzulässig. Für die vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen -Untere Wasserbehörde- einzureichen.
- 4.7 Das Plangebiet liegt in der Talaue der Lauter. Hier treten mehrere Meter mächtige Talablagerungen (Auelehm, Kiessande, evtl. Schlicklinsen) auf. Darunter sind Ton- und Kalksteine des tieferen Schwarzen Jura zu erwarten. Die Talkiese sind grundwasserführend; mit jahreszeitlichen Schwankungen ist zu rechnen.
- 4.8 Die Baumschutzverordnung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.

Es gelten: BauGB
BauNVO
PlanZVO
LBO

in der bei der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

 nur Hausgruppen zulässig

 Baugrenze

 Gebäude- Hauptfirstrichtung

FD Flachdach

PD Pultdach

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
	Bauweise
Dachform	

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

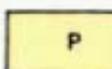
 Straßenverkehrsflächen

 Mischverkehrsflächen

 Gehweg / Fußweg

 Verkehrsgrün

 Feldweg

 Parkplatz

Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

 öffentliche Grünfläche/
Kinderspielplatz

 Private Grünfläche

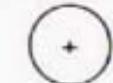
Flächen für Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

 Landwirtschaft

Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

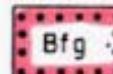
 zu pflanzender Baum
Pfg 1, 2, 3

Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

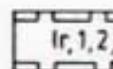
§ 21a BauNVO

 Stellplätze
Überdachte Stellplätze/Garagen
Gemeinschafts Stellplätze

 Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher
Gebäudefirstrichtungen

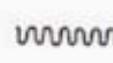
 Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

 Leitungsschutzstreifen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

 Nebenanlagen
die wie Gebäude wirken
§ 14 BauNVO
FD/PD H max. = 3,00 m

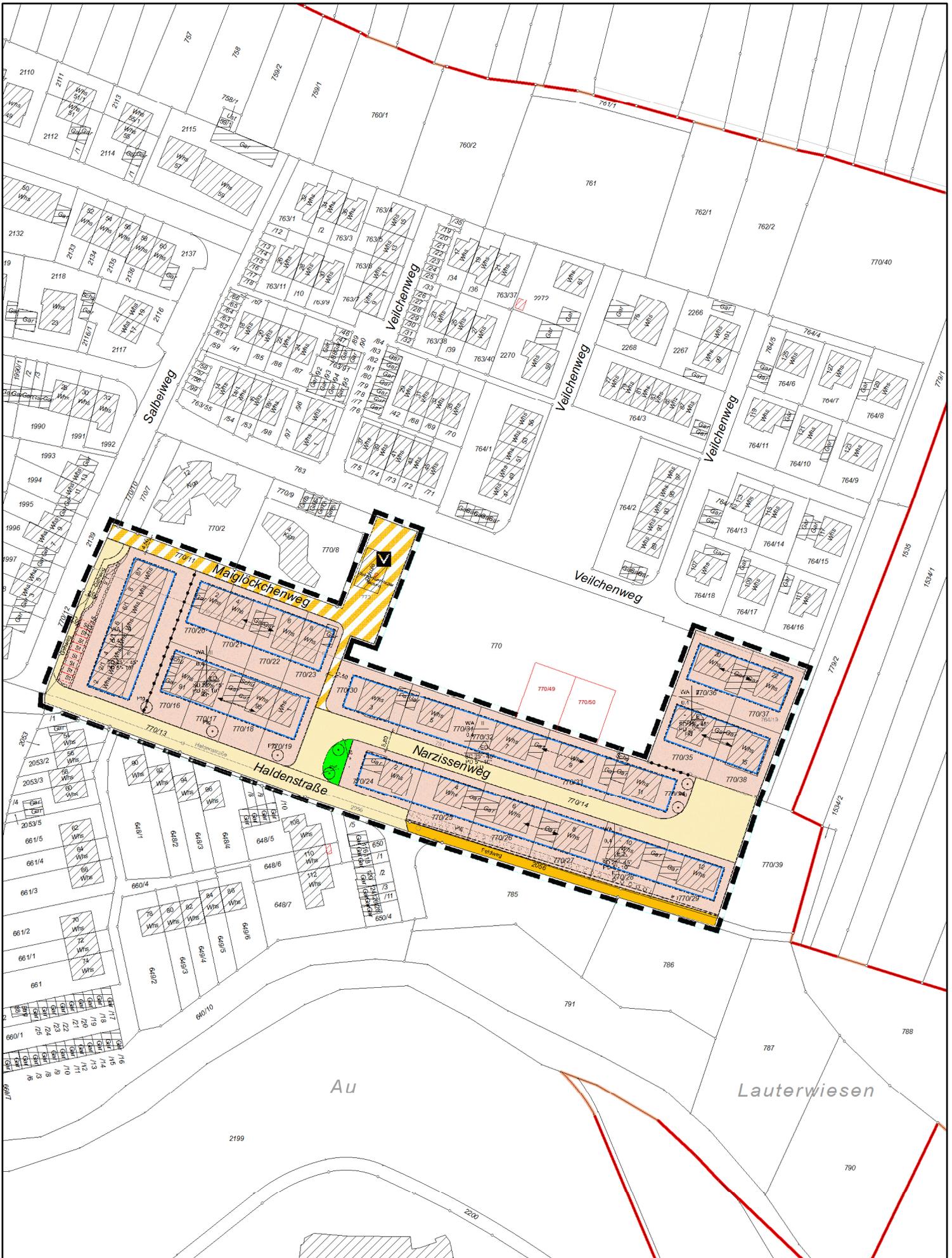
 Trafostation

 Landschaftsschutzgebiet
§ 9 Abs. 6 BauGB

 Gewässerrandstreifen
§ 68b Abs. 2 WG

 Flächen für den Hochwasser-
schutz, Überschwemmungsgebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

 Flächen für die Abfallentsorgung
Wertstoffcontainer
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



Die Karte dient der Orientierung. Für den Inhalt der Karte wird keine Gewähr übernommen. Die Lage dargestellter Leitungen ist vor Ort zu überprüfen.

Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20

23.03/2 Ötlinger Halde I-2.Änderung

erstellt von: Frau Eggstein

Datum: 25.09.2023

Maßstab: 1:1 500



modern · menschlich · mittendrin

Geografisches Informationssystem

DIN A4

Abschrift

BEBAUUNGSPLAN

„Ötlinger Halde I – 2. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften Änderung gem. § 13a BauGB

GEMARKUNG: Ötlingen

PLANBEREICH NR. **23.03/2**

Gefertigt

Kirchheim unter Teck, den 25.10.2011/
Amt für Stadtentwicklung 18.09.2012/
01.03.2013/
13.03.2013/
26.04.2013/
08.05.2013

gez. Struck

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am	16.11.2011	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	19.09.2012	
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	von	27.09.2012	bis 29.10.2012
Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	27.09.2012	bis 29.10.2012
Dem Entwurf hat der Technische Ausschuss zugestimmt	am	13.03.2013	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	28.03.2013	bis 29.04.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	15.05.2013	
In Kraft getreten	am	29.06.2013	

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 27.06.2013



.....
Oberbürgermeisterin

Textteil zum Bebauungsplan "Ötlinger Halde" - 2. Änderung

Änderung gemäß § 13a BauGB

Gemarkung Ötlingen
Planbereich 23.03/2

Es gelten:

BauGB	i.d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
LBO	i.d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
BauNVO	i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

- | | | |
|------------|---|--|
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO | Im allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. |
| 1.2 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB | Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird bei Einzelhäusern auf zwei Wohnungen und bei Doppel- und Reihenhäusern auf eine Wohnung je Gebäudeinheit beschränkt. |
| 1.3 | Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB +
§ 12, 21a BauNVO | Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Flächen im direkten Anschluss an die befahrbaren Verkehrsflächen als Ausnahme zugelassen werden, wenn mind. 40% der Vorgartenfläche gärtnerisch gestaltet wird.

Tiefgaragen sind nur mit einer Mindesterdüberdeckung von 0.6 m zulässig. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. |
| 1.4 | Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB | Pro angefangener 200 m ² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mindestens 3. Ordnung, insbesondere Apfel, Kirsche, Pflaume zu pflanzen. Die auf den Baugrundstücken mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume können hierfür angerechnet werden.

In der zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzten Fläche sind Sträucher und Hecken zu pflanzen. |
| 1.5 | Höhe baulicher Anlagen
§ 18 BauNVO | Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die mittlere Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

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 bzw. der unterste Schnittpunkt der Dachkonstruktion mit der Außenfläche der Wandkonstruktion.

Firsthöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und der Unterkante der Sparren am Firstpunkt bzw. der höchste Schnittpunkt der Dachkonstruktion mit der Außenfläche der Wandkonstruktion.

Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und höchstem Wandabschluss des obersten Vollgeschosses.

Diese Höhen dürfen für die Gebäude mit Flach- oder Pultdach maximal betragen: |

TH bei 2-geschossiger Bauweise: max. 6,00 m
GH bei 2-geschossiger Bauweise: 6,50 m
FH bei 2-geschossiger Bauweise: 9,00 m
Bei Pultdächern über Nicht-Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe betragen:
TH bei 2-geschossiger Bauweise: 8,20 m
Bei Flachdächern über Nicht-Vollgeschossen darf das Maß zwischen EFH und höchstem Wandabschluss des Nicht-vollgeschosses höchstens betragen: 9,00 m

Für die Gebäude mit Satteldach, gelten die folgenden Höhenfestsetzungen:

TH bei 2-geschossiger Bauweise: max. 6,00 m
FH bei 2-geschossiger Bauweise: max. 9,00 m

1.6 Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 B auNVO, die wie Gebäude wirken, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken, auf den Grundstücksflächen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einem zulässigen Brutto-Rauminhalt von 20 m³ und einer Höhe von max. 3,00 m zugelassen werden.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

lr1 = Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger
Zweckverband Landeswasserversorgung,
Stadt Kirchheim unter Teck.

In den mit Leitungsrechten belegten Flächen sind bauliche Anlagen, Baumpflanzungen sowie Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

2.1 Gestaltung der Dächer

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Bei Dachneigungen unter 35° sind Dachaufbauten ausgeschlossen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 2,0 m messen, vom First und von der Traufe ist, in der Dachschräge gemessen, jeweils ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen den Gauben beträgt 1,50 m. Die Höhe der Gauben ist auf 1,50 m beschränkt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachseite unzulässig.

Satteldächer sind mit Ton- oder Betonziegel in brauner bis roter bzw. bis grauer Farbe einzudecken.

Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD 5 – 10°) sind extensiv zu begrünen.

Die Dachflächen der Nebenanlagen, außer kleineren Anlagen wie z.B. Gerätehütten mit einer Grundfläche von max. 6.00 m², und die Dachflächen von überdachten Stellplätzen, Carports und Garagen, sind mit extensiv begrüntem Dächern auszuführen.

Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern ist ein Abstand von mindestens 0,80 m zwischen der aufsteigenden Außenwand und der Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf ein Maß von maximal 0,80 m über der Oberkante Attika beschränkt.

2.2 Äußere Gestaltung

Bei Doppelhausbebauung sind die Dachneigung und die Art der Dachdeckung einheitlich vorzusehen. Die Außenwände sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.3 | Offene Stellplätze | Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge sowie der zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
Offene Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder ähnlicher Befestigungsart herzustellen. |
| 2.4 | Einfriedigungen | Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken (z.B. Hainbuchenhecken) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. |
| 2.5 | Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser | Auf den Grundstücken sind Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser zulässig (z.B. Zisternen). Ein Versickern von Niederschlagswasser unter Umgehung der Deckschichten ist unzulässig. |

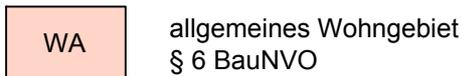
III. Hinweise

- 3.1 Auf die Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.2 Die Aufteilung der Verkehrsflächen, mit den dort vorgesehenen Einzelbaumstandorten ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.3 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.4 Eine ständige Grundwasserabsenkung ist unzulässig. Für die vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen -Untere Wasserbehörde- einzureichen.
- 3.5 Bei Bauvorhaben im Nahbereich der Lauter ist ein kurzfristiges Ansteigen des Grundwasserspiegels bei Hochwasser im Gewässer nicht ausgeschlossen. In diesen Bereichen wird empfohlen, das Untergeschoss als wasserdichte Wanne auszubilden und falls im Hochwasserfall auf eine Flutung verzichtet wird, auch die Auftriebskräfte zu berücksichtigen. Es sind keine Sicherheitsdrainagen zur Begrenzung seltener Grundwasser-Höchststände zulässig.
- 3.6 Das Plangebiet liegt in der Talaue der Lauter. Junge Talablagerungen (Auelehme, Kiessande, evtl. Schlicklinsen) größerer Mächtigkeit bilden den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfestigkeit sein. Darunter folgen unterschiedlich feste und harte Ton- und Kalksteinbänke des Unterjuras (vermutlich Obtususton-Formation). Die Talkiese sind grundwasserführend; mit jahreszeitlichen Schwankungen ist zu rechnen. Aufgrund der im Plangebiet vermutlich nicht einheitlichen Untergrundverhältnisse empfiehlt sich bei größeren Einzelbauvorhaben eine ingenieurgeologische Beratung.
- 3.7 Die Baumschutzverordnung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.8 Die Sonnenenergienutzung ist erwünscht.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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

Baugrenze

o offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

Nur Einzelhäuser zulässig

SD Satteldach

PD Pultdach

FD Flachdach

Gebäude-/Hauptfistrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise
Dachform	

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



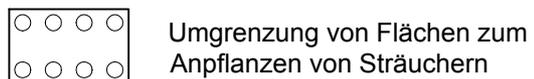
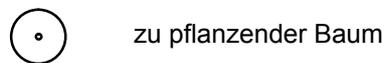
Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO



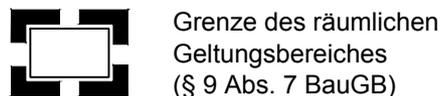
Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB





Die Karte dient der Orientierung. Für den Inhalt der Karte wird keine Gewähr übernommen. Die Lage dargestellter Leitungen ist vor Ort zu überprüfen.

Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20

23.03/1 Öttinger Halde I-1.Änderung
erstellt von: Frau Eggstein

Datum: 25.09.2023

Maßstab: 1:1 500

0 5 10 20 Meter



KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

Geografisches Informationssystem

DIN A4

BEBAUUNGSPLAN

„Ötlinger Halde I –

1. Änderung“

**mit örtlichen Bauvorschriften
Änderung gem. § 13 BauGB**

GEMARKUNG: Ötlingen und
Kirchheim

PLANBEREICH NR. **23.03/1**

Gefertigt

Kirchheim unter Teck, den 22.10.2009/
Stadtplanungsamt 11.11.2009/
31.05.2010

gez. Mündler

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
In Kraft getreten

am 11.11.2009
am 05.12.2009
von 14.12.2009 bis 15.01.2010
am 23.06.2010
am 12.07.2010

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 09.07.2010



.....
Oberbürgermeisterin

Textteil zum Bebauungsplan "Ötlinger Halde I – 1. Änderung" Änderung gemäß § 13 BauGB

Gemarkung Ötlingen / Kirchheim
Planbereich Nr. 23.03/1

Es gelten:	BauGB	i. d. Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
	LBO	i. d. Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)
	BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
	PlanzV	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

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 § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	Allgemeines Wohngebiet (WA) Gemeinbedarfsfläche für Schule, Kindergarten und Spielanlagen (BfG)
1.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche Zahl der Vollgeschosse Höhe baulicher Anlagen.
1.3	Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan.
1.4	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO	o offene Bauweise a abweichende Bauweise abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, aber Gebäudelängen über 50 m zulässig.
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12, 21a BauNVO	Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.
1.6	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Entsprechend dem Eintrag im Plan. Straßenverkehrsfläche Mischverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Verkehrsberuhigter Bereich - öffentlicher Fußweg - öffentliche Parkierungsfläche Feldweg Verkehrsgrünfläche Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie.
1.7	Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB	Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft können als Ausnahme Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken zugelassen werden. Bezogen auf einen Grundstücksanteil von mind. 750 m ² Fläche kann dabei 1 Gerätehütte mit einem zulässigen Brutto-Rauminhalt von max. 20 m ³ und einer Höhe von max. 3,0 m zugelassen werden. Diese Nebenanlagen sind baulich und hinsichtlich der zu verwendenden Materialien in einer das Landschaftsbild nicht beeinträchtigenden Art und Weise auszuführen.

- 1.8** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Entsprechend den Einschrieben im Plan.
- gr, fr, lr = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zu erschließenden Baugrundstücke. Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kirchheim unter Teck.
- lr1 = Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger Zweckverband Landeswasserversorgung, Stadt Kirchheim unter Teck
- lr2 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kirchheim unter Teck
- 1.9** Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind Einzelbäume zu pflanzen.
- Als Arten sind insbesondere zu verwenden:
- Pfg1: Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Pfg2: Acer campestre Elsrijk– Feldahorn Sorte
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Crataegus crus-galli – Hahnen-Dorn
- Pfg3: Schmalkronige Baumarten
z.B. Acer platanoides ‘Columnare’
- Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein mindestens mittelkroniger, einheimischer Laubbaum auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Als Arten sind insbesondere zu verwenden:
Obstbaumhochstämme (Apfel, Kirsche, Pflaume)
- Die auf den Baugrundstücken mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume können hierfür angerechnet werden.
- 1.10** Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB
- Die EFH der Gebäude, gemessen ab Oberkante Rohdecke, wird mit maximal 0,4 m über der in Gebäudemitte gemessenen Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
- 1.11** Höhe baulicher Anlagen
§ 18 BauNVO
- Die Höhenangaben beziehen sich auf die festgesetzte EFH.
- Firsthöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen EFH und der Unterkante der Sparren am Firstpunkt bzw. der höchste Schnittpunkt der Dachkonstruktion mit der Außenfläche der Wandkonstruktion.
- Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren bzw. der unterste Schnittpunkt der Dachkonstruktion mit der Außenfläche der Wandkonstruktion.
- Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen EFH und höchstem Wandabschluss des obersten Vollgeschosses.
- Diese Höhen dürfen für die mit WA2 bezeichneten Gebiete und für die, in den mit WA3 bezeichneten Gebieten zulässigen Gebäude mit Flach- oder Pultdach maximal betragen:
- | | | |
|--------|------------------------------|--------|
| TH, GH | bei 2-geschossiger Bauweise: | 6,50 m |
| FH | bei 2-geschossiger Bauweise: | 9,25 m |
- Bei Pultdächern über Nicht-Vollgeschossen darf die maximale Traufhöhe ausnahmsweise betragen:
- | | | |
|----|------------------------------|--------|
| TH | bei 2-geschossiger Bauweise: | 8,20 m |
|----|------------------------------|--------|

Bei Flachdächern über Nicht-Vollgeschossen darf das Maß zwischen EFH und höchstem Wandabschluss des Nichtvollgeschosses höchstens betragen: 9,00 m

Für die, in den mit WA3 bezeichneten Gebieten zulässigen Gebäude mit Satteldach, gelten die folgenden Höhenfestsetzungen:

TH bei 2-geschossiger Bauweise: max. 6,00 m

FH bei 2-geschossiger Bauweise: max. 10,70 m

1.12 Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die wie Gebäude wirken, sind nur innerhalb der überbaubaren und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken, in den mit WA2 und WA3 bezeichneten Gebieten auf den Grundstücksflächen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einem zulässigen Brutto-Rauminhalt von 20 m³ und einer Höhe von max. 3,00 m zugelassen werden.

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf – mit Ausnahme eines Überlaufs – nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Es ist auf den Grundstücken zu nutzen bzw. zu puffern.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 Gestaltung der Dächer

Dachform und Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan.

Pultdach, Flachdach, Satteldach

Die Dachflächen der überdachten Stellplätze und Garagen sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10°) von Hauptgebäuden und die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer als 12 m² sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – zu begrünen.

Satteldächer sind mit Ton- oder Betonziegeln in rotbrauner, roter oder grauer Farbe einzudecken.

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

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.

2.2 Äußere Gestaltung,
Gestaltung der baulichen Anlagen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

2.3 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

2.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

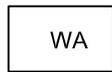
2.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge sowie der zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
2.6	Offene Stellplätze	Offene Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder ähnlicher Befestigungsart herzustellen.
2.7	Einfriedigungen	Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als beidseitig eingewachsene Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
2.8	Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser	Auf den Grundstücken sind Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser herzustellen (z.B. Zisternen, Teiche).

III. Hinweise

- 3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2 Für alle Bauvorhaben sind im Zuge des objektbezogenen Einzelverfahrens nachzuweisen
- die erforderlichen und geplanten Begrünungsmaßnahmen in einem Bepflanzungsplan
 - die Aufteilung der Freiflächen in befestigte und nicht befestigte Flächen
 - Farb- und Materialangaben zur Dach- und Fassadengestaltung
 - die Einhaltung der maximal zulässigen Geschossflächen.
- 3.3 Die Aufteilung der Verkehrsflächen, der öffentlichen Freiflächen und der Flächen für den Gemeinbedarf (mit den dort vorgesehenen Einzelbaumstandorten) ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.4 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.5 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.6 Eine ständige Grundwasserabsenkung ist unzulässig. Für die vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen -Untere Wasserbehörde- einzureichen.
- 3.7 Das Plangebiet liegt in der Talau der Lauter. Junge Talablagerungen (Auelehm, Kiessande, evtl. Schlicklinsen) größerer Mächtigkeit bilden den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Darunter folgen unterschiedlich feste und harte Ton- und Kalksteinbänke des Unterjuras (vermutlich Obtususton-Formation). Die Talkiese sind grundwasserführend; mit jahreszeitlichen Schwankungen ist zu rechnen. Aufgrund der im Plangebiet vermutlich nicht einheitlichen Untergrundverhältnisse empfiehlt sich bei größeren Einzelbauvorhaben eine ingenieurgeologische Beratung.
- 3.8 Die Baumschutzverordnung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.9 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Nutzung der Sonnenenergie ausdrücklich erwünscht.

Art der baulichen Nutzung

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



allgemeines Wohngebiet
§ 6 BauNVO



Kinderspielfläche / Spielanlagen
§ 9 Abs. Nr. 5 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO



Überdeckte Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Stellplätze / überdeckte Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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



Baugrenze

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise



Hochpunkt Pultdach

PD Pultdach

FD Flachdach

SD Satteldach



Gebäude-/Hauptfirstrichtung

Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB



Landwirtschaft

Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB



zu pflanzender Baum
Pfg 1, 2, 3



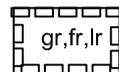
zu erhaltender Baum

Füllschema der Nutzungsschablone

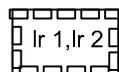
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise
Dachform	

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



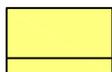
Geh-Fahr.-Leitungsrecht



Leitungsrecht

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



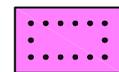
Mischverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche / Gehweg



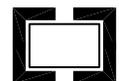
Feldweg



Verkehrsrün



Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung :



Verkehrsberuhigter
Bereich



öffentlicher Fußweg



Parkplatz