

**KIRCHHEIM**  
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM UND ÖTLINGEN

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

## "Ötlinger Halde II"

### Planbereich Nr. 23/05

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

**M. 1:500**

Gezeichnet: 22.09.2023

Kroner

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden §4 Abs.1 BauGB	von	bis
Dem Entwurf hat der Ausschuss zugestimmt	am	
Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	von	bis
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 mit örtlichen Bauvorschriften „Ötlinger Halde II“

Gemarkung Kirchheim  
Planbereich Nr. 23.05

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1)
BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

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

<b>1.1</b>	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO	Allgemeines Wohngebiet (WA) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
<b>1.2</b>	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf eine Wohnung je Gebäude beschränkt.
<b>1.3</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. Als Bezugshöhe ist die Höhenlage des natürlichen Geländes maßgeblich. Diese kann um 0,50 m überschritten werden.  Innerhalb der überbaubaren Fläche sind mehrere Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 65 m <sup>2</sup> zulässig. Die Grundfläche kann durch (überdachte) Terrassen um 10 m <sup>2</sup> erweitert werden. Zudem ist lediglich ein gemeinschaftlich genutztes Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von höchstens 120 m <sup>2</sup> zulässig.
<b>1.4</b>	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO	Überdachte Stellplätze und Garagen sind unzulässig. Offene Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
<b>1.5</b>	Nebenanlagen § 14 BauNVO	Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m <sup>3</sup> umbauten Raumes und als gemeinschaftlich genutzte Anlagen zulässig.
<b>1.6</b>	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	<u>Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung</u>  Im räumlichen Geltungsbereich sind im Freien ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (ausschließlich warmweiß bis maximal 3000 Kelvin) zu verwenden. Diese sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Flächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr = Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist eine Durchwegung mit einer Mindestbreite von 3,00 m herzustellen, welche an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anknüpft. Das Gehrecht dient der Allgemeinheit und schließt die Nutzung durch den Radverkehr mit ein.

Hochbauliche Anlagen, sonstige Vorhaben und Nutzungen, die das Wegenetz beeinträchtigen können, sind innerhalb des Gehrechts unzulässig.

lr = Leitungsrecht zugunsten der Netze BW  
Hochbauliche Anlagen, sonstige Vorhaben und Nutzungen, die die Leitungen beeinträchtigen können, sind innerhalb der festgesetzten Fläche des Leitungsrechts unzulässig.

1.8 Pflanzgebot, Pflanzbindung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

#### Pflanzgebot (Pfg)

Die flächenhafte und die punktuelle Festsetzung des Pflanzgebotes enthält die Verpflichtung zum Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen bzw. Sträuchern sowie deren dauernde Pflege und Unterhaltung.

## 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 Dachneigung bis 10° 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, o. Ä. sind in dauerhaft wasser-durchlässigem 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.

2.3 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.

2.4 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.

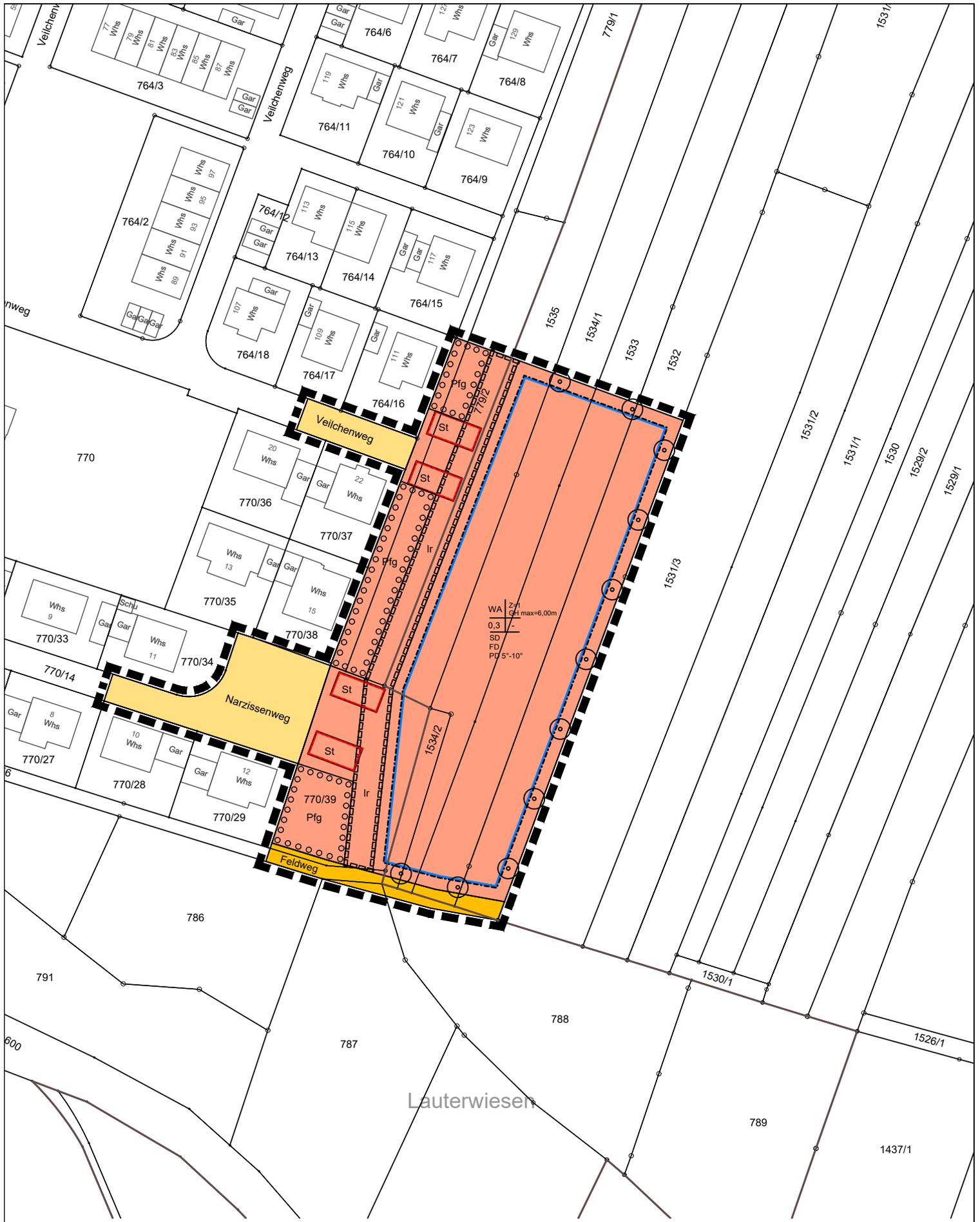
Das unbelastete Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück genutzt werden (Regetonne, Teich, Zisterne).

**2.5** Einfriedungen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen 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. Einfriedungen sind so zu konstruieren, dass diese eine Bodenfreiheit von 0,10 m aufweisen.

### **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)



## 23.05 Ötlinger Halde II

Gefertigt: 22.09.2023

Maßstab 1:1000

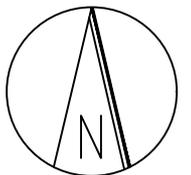
SG Umlegung und Geoinformation -eg

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de / Az.: 2581.91/20/ Graphischer Datenauszug vom 04.04.2023



**KIRCHHEIM**  
UNTER TECK

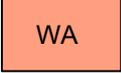
modern · menschlich · mittendrin



# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

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

 Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,5 Grundflächenzahl

GH Gebäudehöhe

## Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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

 Baugrenze

SD Satteldach

FD Flachdach

PD Pultdach

## Verkehrsflächen

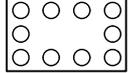
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsflächen

 Feldweg

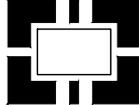
## Pflanzgebot /Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB

 Pflanzgebot

 zu pflanzender Baum

## Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
§ 9 Abs. 7 BauGB

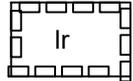
## Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

 Stellplätze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

## Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

 Leitungsrecht zugunsten der Netze BW

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Dachform / Neigung	