

**KIRCHHEIM**  
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

## Bebauungsplan gemäß §13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

### "Am Jauchernbach" - 2. Änderung - Gemeinbedarfsfläche Tannenbergsstraße

#### Planbereich Nr. 15.01/2

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

**M. 1:500**

Gezeichnet: 28.03.2022 /09.11.2022

Kroner

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	am	04.05.2022	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	20.05.2022	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	30.05.2022	bis 08.07.2022
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	am		
Erneute öffentliche Auslegung § 4a Abs.3 i. V. m. § 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 gemäß §13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften „Am Jauchernbach“ – 2. Änderung – Gemeinbedarfsfläche Tannenbergsstraße

Gemarkung Kirchheim unter Teck  
Planbereich Nr. 15.01/2

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

- |            |   |   |
|------------|---|---|
| <b>1.1</b> | Art der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB   | Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für kulturelle und soziale Zwecke.  |
| <b>1.2</b> | Maß der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 - 18 BauNVO  | Die Gebäudehöhe (GH) ist die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).<br><br>Eine Unter- oder Überschreitung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist um 0,30 m zulässig.   |
| <b>1.3</b> | Flächen für Stellplätze und Garagen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO                                     | Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.<br>Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m auszuführen.<br>Tiefgaragenaufgänge können auch in der nicht überbaubaren Fläche liegen.   |
| <b>1.4</b> | Nebenanlagen<br>§ 14 BauNVO   | In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Größe von max. 20 m <sup>3</sup> umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit zulässig.<br><br>Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind Nebenanlagen unzulässig.  |
| <b>1.5</b> | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB | Auf der dafür festgesetzten Fläche sind folgende Renaturierungsmaßnahmen als Ausgleich für den Eingriff in den Gewässerrandstreifen zu einem Anteil von mindestens 83 m <sup>2</sup> der Fläche durchzuführen:<br>- Abflachung des Bachbettes<br>- Entfernung kleinerer Verbauungen<br>- Pflege des Gewässerrandstreifens<br>- Bepflanzung des abgeflachten Bachbettes<br><br>Um die erforderliche Flächengröße hinsichtlich Renaturierungsmaßnahmen einhalten zu können, kann die festgesetzte Fläche ggf. überschritten werden. Eine Überschreitung ist lediglich innerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig. |

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.6 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte<br>§ 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB  | Ir = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kirchheim unter Teck  |
| 1.7 | Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte baulich und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen<br>§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB | Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung):<br>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die für diesen Zweck nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zu mindestens 50 % mit flächenhaften Anlagen zur solaren Energiegewinnung auszustatten (Solarmindestfläche).             |
| 1.8 | Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB   | Zur Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen. Dieser Forderung ist z.B. durch eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume, die Erhöhung des Schalldämmmaßes der Außenwand, den Einbau von Schallschutzfenstern und / oder der Errichtung von Lärmschutzwänden (max. Breite 1,00 m und max. Höhe 3,50 m) etc. Rechnung zu tragen. |
| 1.9 | Pflanzgebot, Pflanzbindung<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB  | <p><u>Pflanzgebot (Pfg)</u><br/>Die flächenhafte Festsetzung des Pflanzgebotes ist der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p><u>Pflanzbindung (Pfb)</u><br/>Die entlang der Tannenbergsstraße schematisch eingetragenen, vorhandenen Einzelbaumstandorte (Pfb) sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang neu zu pflanzen.</p>   |

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 2.1 | Gestaltung der Dächer<br>§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO                                   | <p>Die Dachflächen der überdachten Stellplätze und Garagen sowie Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 7,5 m<sup>2</sup> sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – zu begrünen.</p> <p>Die Dicke der Vegetationsschicht der Flachdächer der Hauptgebäude muss mindestens 0,1 m betragen.</p> <p>Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,8 m zwischen der aufsteigenden Außenwand und der Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf ein Maß von maximal 0,8 m Oberkante Attika zu beschränken.</p> <p>Anlagen zur Energiegewinnung/Solarenergienutzung sind aus blendfreien Materialien herzustellen.</p> |
| 2.2 | Äußere Gestaltung,<br>Gestaltung der baulichen Anlagen<br>§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO | <p>Offene Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässigem 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.</p> <p>Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigem Material ausgeführt werden, muss durch Aufkantung sichergestellt werden, dass kein Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen zufließen kann.</p>   |

**2.3** Werbeanlagen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone sowie auf die Straße zugewandte Seite zu beschränken.

Unzulässig sind:

- a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- b) Werbung mit Kastenkörpern
- c) Andere als horizontal angeordnete Schriftzüge

Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude sind nicht mehr als zwei Schriftarten zulässig.

**2.4** 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.

**2.5** 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. 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, offenen Mulden oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität. Das unbelastete Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück genutzt werden (Regetonne, Teich, Zisterne).

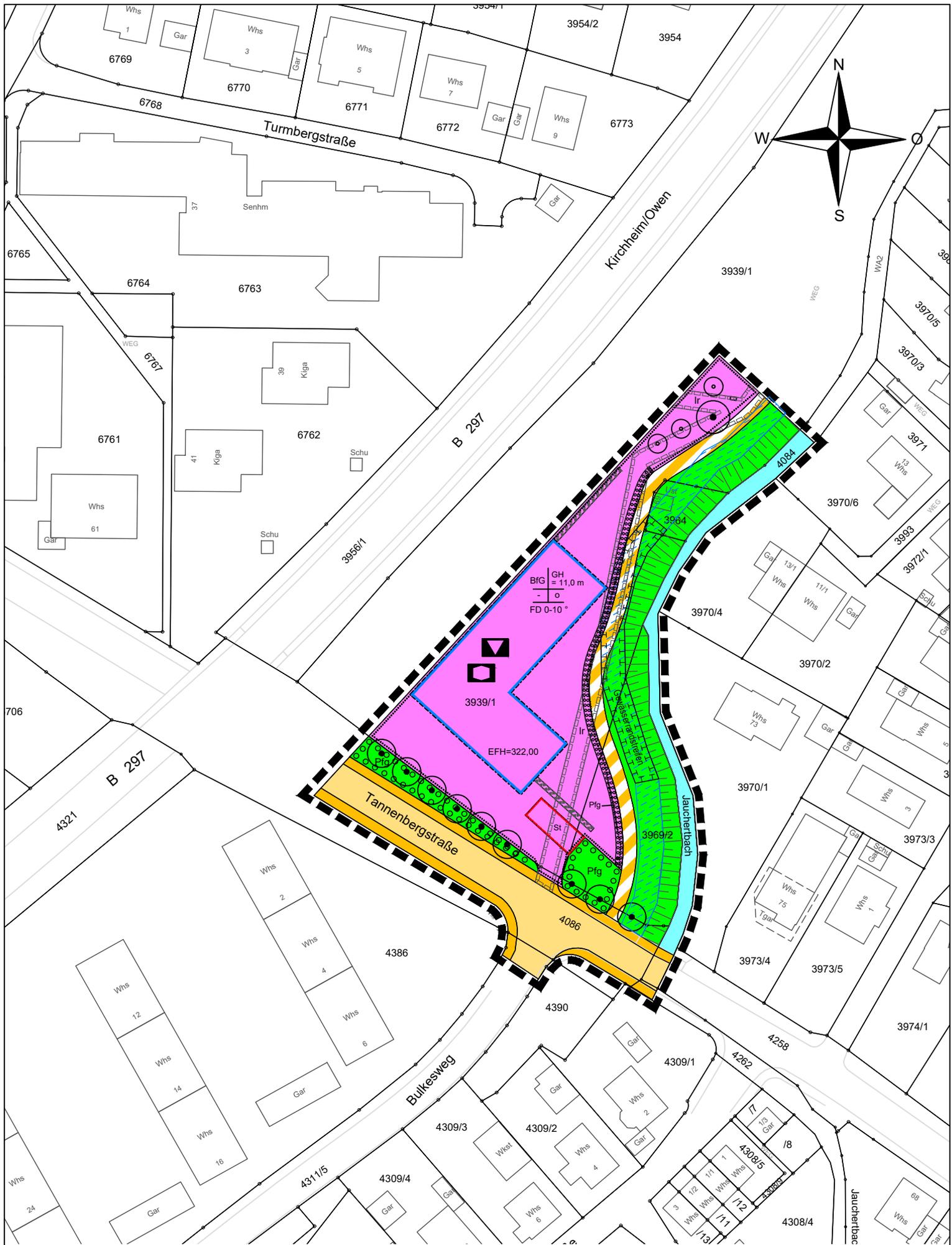
**2.6** Einfriedungen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen 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. Zäune sind so zu wählen, dass diese eine Bodenfreiheit von 0,10 m aufweisen. Sofern Sicherheitsaspekte entgegenstehen, wie es bei der Freiflächengestaltung von Kindertageseinrichtungen der Fall sein kann, sind bodentiefe Einfriedungen zulässig.

### III. Hinweise

- 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** 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.
- 3.7** Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG).
- 3.8** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.9** Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Bauvorhaben, die ins Grundwasser reichen, müssen bis zu einem bestimmten Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.
- Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um weitere Schritte abzustimmen.
- 3.10** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten lokal im Ausstrichbereich der Obtususton-Formation sowie im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail unbekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert die im tieferen Untergrund anstehenden Gesteine der Obtususton-Formation und der Numismalimergel-Formation.
- Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.11** Ergeben sich Hinweise auf nicht bekannte Belastungen des Baugrundes, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen zu informieren.
- 3.12** Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG). Auf die entsprechenden Auflagen wird hingewiesen.
- 3.13** Im Hinblick auf die vorhandene Lärmbelastung durch die B 297 wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ hingewiesen.
- 3.14** Die in der „Stellungnahmen hinsichtlich der Baumschutzsatzung sowie des Artenschutzes zum Bebauungsplan 15.01/1 – Parkplatz Tannenbergsstraße“ vom 09.09.2021 der Stadt Kirchheim und die in der zusätzlichen Stellungnahme hinsichtlich der Baumschutzsatzung sowie des Artenschutzes zur KiTa Tannenbergsstraße / Bebauungsplan „Am Jauchernbach“ vom 01.04.2022 der Stadt Kirchheim genannten betroffenen Bäume, vor allem die Kirsch- und Apfelbäume durch einen externen Fachgutachter auf artenschutzrechtliche Belange hin zu prüfen.
- Die Ergebnisse der Überprüfung sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
- Die vorgeschlagenen Maßnahmen von Einzelbaumverlusten im Sinne der Baumschutzsatzung sind umzusetzen.
- 3.15** Ergeben sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf nicht bekannte Belastungen, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) zu informieren
- 3.16** Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und gemäß §39 BNatSchG im Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.



Maßstab 1 : 1000

Grundlage: ALK

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.:2851.9-1/20

Stand der Basisinformation: 03/2021

Gefertigt:

Sachgebiet Umlegung und Geoinformation/- eg

Kirchheim unter Teck, den 28.03.2022/ 09.11.2022

# Zeichenerklärung

## Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Baufläche für den Gemeinbedarf



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO



Baugrenze

o

offene Bauweise

FD

Flachdach

GH

Gebäudehöhe

EFH

Erdgeschossfußbodenhöhe

## Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Gehweg



Fuß- und Radweg

## Grünflächen

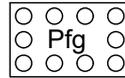
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche

## Pflanzgebot /Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB



Pflanzgebot



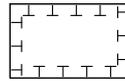
zu erhaltender Baum



zu pflanzender Baum

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

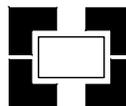


Umgrenzung zum Schutz und Pflege

## Sonstige Planzeichen

### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB



Geltungsbereich  
Bebauungsplan

### Flächen für Stellplätze

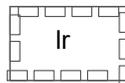
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO



Stellplätze

### Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten der  
Stadt Kirchheim unter Teck

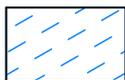
### Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB



Lärmschutzwand

## Nachrichtliche Übernahme



Gewässerrandstreifen gemäß  
§29 Wassergesetz Baden Württemberg