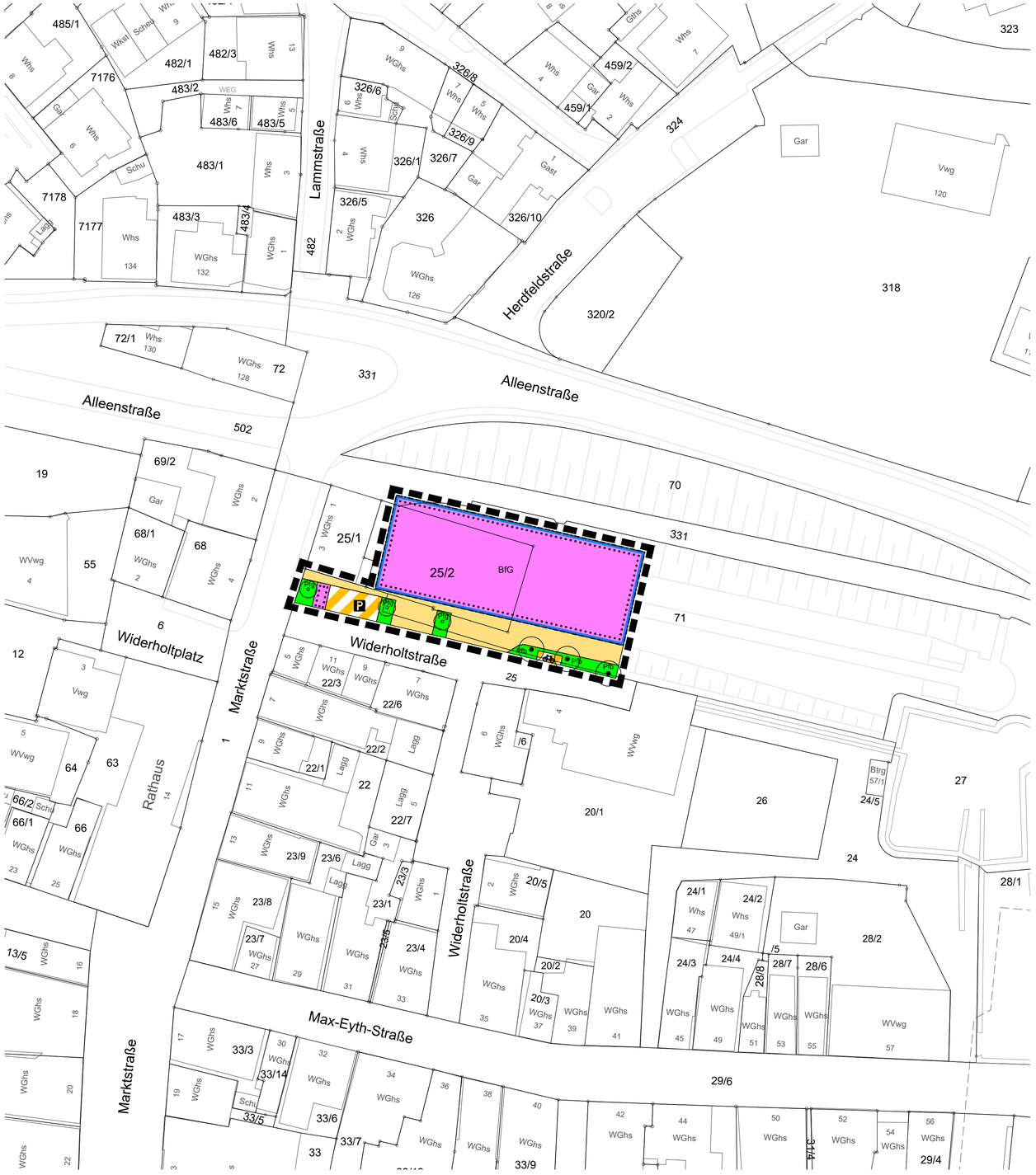

Textteil zum Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB
Und den örtlichen Bauvorschriften „Nördlich des Rathauses“

Planbereich Nr. 01.13
Gemarkung Kirchheim unter Teck

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
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

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 - 18 BauNVO
Die Gebäudehöhe (GH = 21,05 m) ist die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH = 310,70 m).

Eine Unter- oder Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist um 0,30 m zulässig.

1.3 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
§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB
Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung): 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).

1.4 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB
Pflanzgebot (Pfg)
Die flächenhafte und die punktuelle Festsetzung des Pflanzgebotes enthält die Verpflichtung zum Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und deren dauernde Pflege und Unterhaltung.

Pflanzbindung (Pfb)
Die entlang der Widerholtstraße schematisch eingetragenen Einzelbaumstandorte (Pfb) sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang neu zu pflanzen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 Gestaltung der Dächer
§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Anlagen zur Energiegewinnung/ Solarenergienutzung sind aus blendfreien Materialien herzustellen.

2.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Offene Stellplätze / Parkplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen.
Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Versickerung zu beseitigen. Ein direkter Anschluss des Niederschlagwassers an den Kanal ist nicht gestattet.
Für die Stellplatzflächen / Parkplatzflächen, die mit offenporigem Material ausgeführt werden, muss durch Aufkantung sichergestellt werden, dass kein Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen zufließen kann.

2.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit oberflächennah der Versickerung über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone zuzuführen und zu beseitigen.
Falls die Versickerung aufgrund fehlender Versickerungsfähigkeit nicht möglich ist, muss vor Einleitung des Niederschlagwassers ins Mischsystem eine Rückhaltung mit 30 l/m² Rückhaltevolumen geschaffen werden. Die Drosselwassermenge in den Kanal wird auf max. 10 l/s*ha begrenzt.

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 Flurstückgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.

3.6 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

3.7 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.

3.8 Ergeben sich Hinweise auf nicht bekannte Belastungen des Baugrundes, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen zu informieren.

3.9 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.

Zeichenerklärung

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze

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

- BfG — Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- P — öffentliche Parkfläche
- Fahrradabstellfläche
- Verkehrsgrün

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

- zu pflanzender Baum (Pfg)
- zu erhaltender Baum (Pfb)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB

- Geltungsbereich Bebauungsplan

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Bebauungsplan gemäß §13a BauGB

"Nördlich des Rathauses"

Planbereich Nr. 01.13

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck	**M. 1:500**
Gezeichnet: 07.09.2021/ 04.05.2022/ 14.04.2023	Struck

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	06.10.2021		
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	30.10.2021		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	08.11.2021	bis	10.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behöden §4 Abs.1 BauGB	von	08.11.2021	bis	10.12.2021
Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	am	01.06.2022		
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	28.06.2022	bis	29.07.2022
Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	am	17.05.2023		
Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB	von	30.05.2023	bis	30.06.2023
Satzungsbeschluss gemäß §10 BauGB	am	26.07.2023		
In Kraft getreten	am	04.08.2023		

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 02.08.2023

Oberbürgermeister