

KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Sonnenwiesen- Schafhof"

Planbereich Nr. 12/11

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: **23.11.2009 / 11.04.2023 / 11.09.2023 / 21.11.2023**

Kümmerle

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	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	von	03.07.2023	bis 04.08.2023
Satzungsbeschluss gemäß §10 BauGB	am		
In Kraft getreten am	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 und örtliche Bauvorschriften „Sonnenwiese - Schafhofweg“ – 1. Änderung

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.11

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung 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 Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26)
BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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)

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 § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO	Allgemeines Wohngebiet (WA): Im Festsetzungsbereich des WA 1 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	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 an den dafür festgesetzten Stellen zulässig. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m auszuführen. Offene Stellplätze sind im direkten Anschluss an die befahrbaren Verkehrsflächen zulässig, wenn mindestens 40 % des Grundstücks zwischen überbaubarer Fläche und Verkehrsfläche gärtnerisch gestaltet wird.
1.4	Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO	Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Größe von max. 20 m ³ umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.5	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	Das im Plan bezeichnete Gebiet ist durch die stark befahrene B297 lärmgefährdet. Der Lärmsituation ist durch entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume insbesondere der Schlafräume Rechnung zu tragen. Aufenthaltsräume zur B 297 sind gemäß der DIN 4109 auszuführen.
1.6	Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB	Eine Unter- oder Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf 0,30 m nicht übersteigen.
1.7	Höhen baulicher Anlagen § 18 BauNVO	Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß der festgesetzten EFH und der Oberkante des Daches am Firstpunkt.

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

Die im Plan gekennzeichneten Flächen (PFG) sind als flächige Grünflächen anzulegen und mit einheimischen Bäumen, Heistern und Hecken zu bepflanzen.

1.9 Aufschüttungs- und Abgrabungshöhen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Zwischen festgelegter EFH und den angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen ist mit anfallendem Aushubmaterial eine Geländemodellierung 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.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig. Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist auf maximal 50 % der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt. Die Länge von Nebengiebeln ist auf ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt.

Der Abstand der Dachaufbauten von Dachfirst und Dachtraufe muss jeweils mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 2,00 m messen.

Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln oder Betondachstein in roter bis brauner Farbe. Glasierte Ziegel sind unzulässig.

Die Flachdächer mit einer Grundfläche größer 7,5 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht muss dabei mindestens 0,10 m betragen.

Anlagen zur Energiegewinnung / Solarenergienutzung sind aus blendfreien Materialien herzustellen. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind mit der gleichen Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung, einer durchgehenden Dachhaut und identischer Dacheindeckung auszuführen.

2.2 Äußere Gestaltung,
Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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.

2.3 Werbeanlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht und in Form von Kastenkörpern sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf den Gebäudeflächen zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses sind unzulässig.

Aufgeständerte und auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- | | |
|---|--|
| <p>2.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> | <p>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.</p> |
| <p>2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO</p> | <p>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 m² versiegelter Fläche) und gedrosselte Einleitung (Drosselabfluss 7 l/s*ha Einzugsgebietsfläche) in die öffentliche Kanalisation empfohlen, zum Beispiel in Form einer Retentionszisterne, offene Mulden oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität. In diesem Fall ist das geforderte Retentionsvolumen (von mind. 30 l/m² versiegelter Fläche) zusätzlich um den Rauminhalt der für die Regenwassernutzung vorgesehenen Wassermenge zu vergrößern.
Das unbelastete Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück genutzt werden (Regentonne, Teich, Zisterne).</p> |
| <p>2.6 Einfriedungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> | <p>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.</p> |
| <p>2.7 Offene Stellplätze
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> | <p>Mauern sind unzulässig.
Offene Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder ähnlicher Befestigungsart herzustellen.</p> |

III. Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes 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 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- Durch die ermöglichten An- und Neubaumaßnahmen kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Wird im Zuge einer Erweiterung des Gebäudes oder Abrisses und Neubaus eine Entfernung von Gehölzen notwendig können zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten betroffen sein.
Sobald konkrete Bauabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. In der Regel kann eine mögliche Betroffenheit von Fledermausquartieren oder Gebäude- bzw. Baumhöhlenbrütern im Rahmen von einer Begehung abgeklärt werden. Ggf. können dann als Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenbeschränkungen festgelegt werden. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten kann das Anbringen von Ersatzquartieren bzw. Nisthilfen erforderlich werden.
In jedem Fall wird zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange bei Neubauten, Abrissen oder baulichen Veränderungen eine Kontaktaufnahme mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.
- 3.4** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.5** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.

- 3.6** Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als bisherige Gründungen, wird eine Baugrunderkundung empfohlen.
Sofern durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- 3.7** Es gilt gemäß §§ 1, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung des BBodSchG und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der bodenschutzrechtlichen Regelung wird hingewiesen.

Dazu gehören:

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden / Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten.

Ab dem 01.08.2023 regelt die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Außerdem wird ab dem 01.08.2023 der Einsatz von Bodenmaterial und Recyclingmaterial in technische Bauwerke durch die „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen“ (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) geregelt. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist auf technische Bauwerke zu begrenzen.

Diese Belange sind auf der Ebene der Zulassungsverfahren zu beachten.

- 3.8** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert im südlichen Bereich zu einem kleinen Teil den Altstandort „AS Zementwerk“, der im Bodenschutz- und Altlastenkataster auf Beweisniveau 1 in B-Entsorgungsrelevanz geführt wird.

Bei Umnutzungen in diesem Bereich wird empfohlen, Tiefbauarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchführen zu lassen, damit gegebenenfalls nicht frei verwertbares Bodenmaterial separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Absatz 1 LBodSchAG das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu informieren.

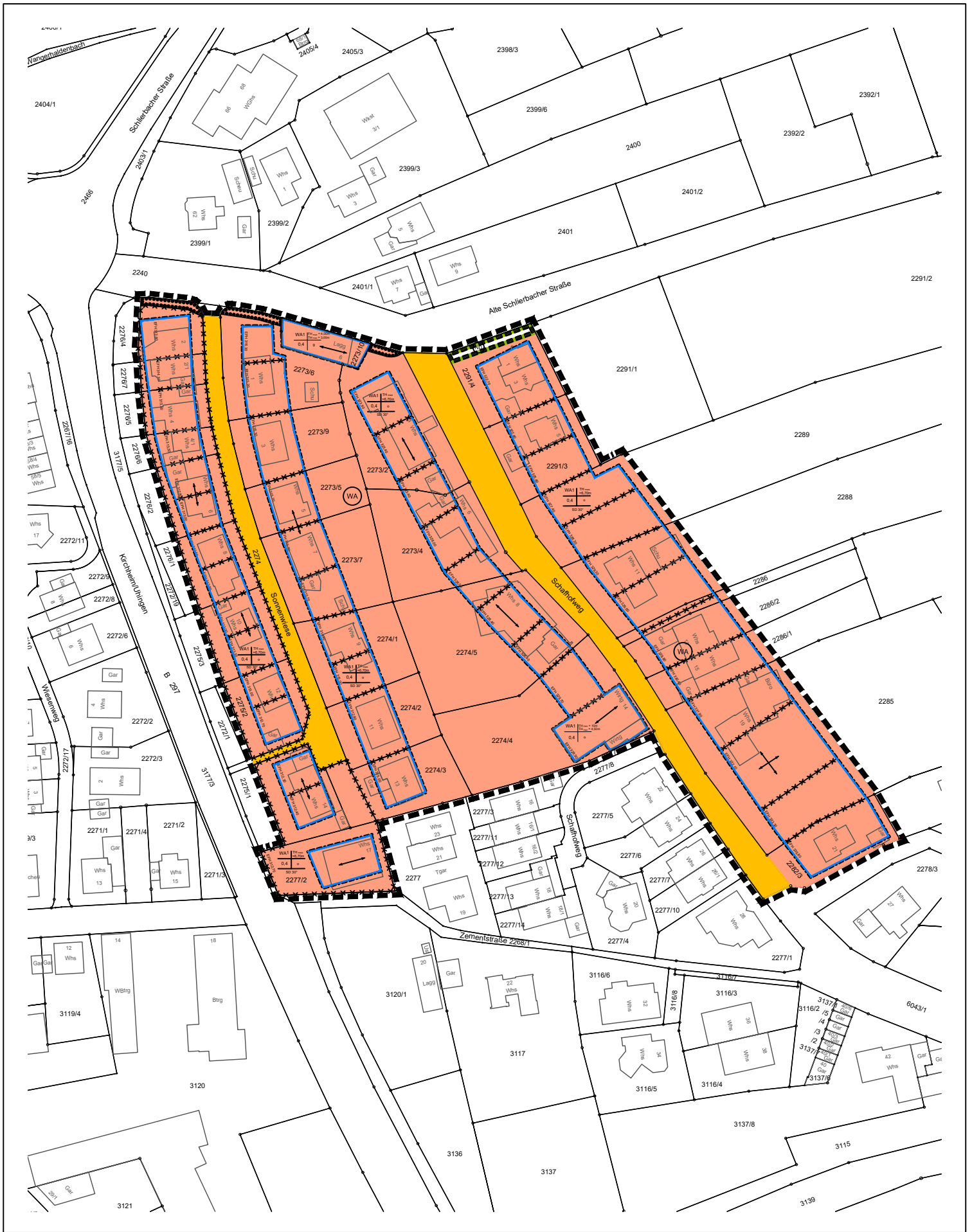
- 3.9** Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Obtususton- Formation, der Numismalimergel-Formation und der Amaltheenton-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

IV. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- 4.1** In den Bebauungsplan wurden die naturschutzrechtlich geschützten Grünflächen (Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG) aufgenommen.



Sonnenwiese Schafhofweg

Gefertigt: 21.11.2023

Maßstab 1:xxx

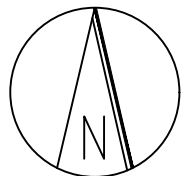
SG Umlegung und Geoinformation -th

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)



Beschränkung der Zahl
der Wohnungen (§ 9 Abs.
1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 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



Baugrenze



offene Bauweise § 23 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche

Grünflächen

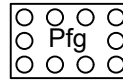
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 15 und Abs. 6 BauGB



öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB



Flächenhaftes Pflanzgebot

Nachträgliche Übernahme

§ 9 Abs, 6 BauGB

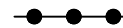


Naturdenkmal

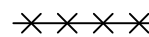
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



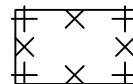
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
und unterschiedliche EFH



Hauptgebäuderichtung /
Hauptfirstrichtung



Besondere bauliche Vorkehrungen

EFH

Erdgeschossfussbodenhöhe

SD

Satteldach 30°