

**Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**"Sonnenwiese - Schafhofweg" – 1. Änderung**

**Benennung Kirchheim**  
 Planbereich Nr. 12.11

Es gelten:  
 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 LBO § 1.6. Festsetzung vom 03.11.2017 (BOG 1.6. 2016), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BOG 2023 Nr. 6)  
 LBO § 1.6. Festsetzung des Gesetzes vom 09.02.2023 (BOG 2. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.02.2023 (BOG 2023 Nr. 26)  
 BauNVO § 1.6. Festsetzung der Bauvorschriften vom 21.11.2017 (BOG 1.6. 2016), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BOG 2023 Nr. 6)  
 PlanV von 18.12.1990 (BOG 1.6. 96), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BOG 1.6. 1802)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans sind 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. 1 BauGB + § 4 BauNVO  
 § 4 Abs. 5 + 6 BauNVO
- 1.2 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO  
 o = offene Bauweise  
 E = nur Einzelhäuser
- 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden des WA 2 wird auf 4 Wohnungen je Gebäude beschränkt
- 1.4 Flächen für Stellplätze und offene Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO  
 Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem Maße festzusetzen, wie dies zulässig ist. Offene Stellplätze sind im direkten Anschluss an die betreffenden Verkehrsflächen zulässig, wenn mindestens 40 % des Grundstücks zwischen überbaubarer Fläche und Verkehrsfläche getrennt sind.
- 1.5 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO  
 Nebenanlagen sind Gebäude, die zu einer Größe von max. 20 m<sup>2</sup> ungebauten Raumes je zugewandener Gebäudeseite sind und ausschließlich für überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 Das im Plan bezeichnete Gebiet ist durch die stark reduzierte Luftverschmutzung durch die Emissionen aus durch entsprechende Anordnung der Aufwandsarbeiten insbesondere der Schallminderung durch die Aufwandsarbeiten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB geschützt.
- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB  
 Eine Unter- oder Überschreitung der Erdschneidoberhöhe EFH darf 0,30 m nicht übersteigen.
- 1.8 Höhen baulicher Anlagen § 18 BauNVO  
 Technische (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten EFH und dem Scheitelpunkt der aufsteigenden oder abfallenden Dachfläche.  
 Firehöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß der festgesetzten EFH und der Oberkante des Daches am Firstspitze.
- 1.9 Pflanzgebiet, Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB  
 Die im Plan gekennzeichneten Flächen (PFD) sind als Pflanzgebiete anzusehen und mit entsprechenden Bäumen, Hecken und Stauden zu bepflanzen.
- 2.0 Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB  
 Zwischen festgesetzter EFH und den angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen sind entsprechende Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen durchzuführen. Einzelheiten werden im Baugesamtschnittplan festgelegt.

**II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

- 2.1 Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
 Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen.  
 Dachbauten sind Dachüberstände und Nebenanlagen auf einer Dachfläche unzulässig. Die Länge von Dachüberständen und Nebenanlagen darf maximal 50 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Die Länge von Nebenanlagen ist auf ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt.  
 Der Abstand der Dachbauten von Dachrinne und Dachtraufe muss jeweils mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand der Dachbauten von der Gebelwand muss mindestens 2,00 m betragen.  
 Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln oder Betonsteinen in rot bis brauner Farbe. Glasziegel sind unzulässig.  
 Die Flachdächer mit einer Grundfläche größer 7,5 m<sup>2</sup> sind mindestens einseitig mit demontierbaren Materialien herzustellen. Sonnenschutzsysteme und Fotovoltaikanlagen sind mit der gleichen Dachneigung des Hauptdaches zulässig.  
 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung, einer durchgehenden Dachtraufe und identischer Dachdeckung auszuführen.  
 Offene Dachflächen sind in dauerhaft wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.  
 Die auf dem Dachflächen entfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Versickerung zu beseitigen. Ein direkter Abfluss des Niederschlagswassers am Rand ist nicht gestattet.
- 2.2 Außen-Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
 Rollläden und lichtstehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit mechanischem Licht und Form von Kastenkörpern sind nicht zulässig.  
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur auf den Gebäudeflächen zulässig.  
 Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung sind an allen Obergeschossen und unzulässig.  
 Aufgabentafeln und auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO  
 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht eine andere zulässige Verwendung benötigt und genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
 Kies-, Schotter- und sonstig versiegelbare Materialschichtungen sind für die Gestaltung ihrer Oberflächen unzulässig. Wasserläufe oder nicht durchwurzelbare Materialien (Plast, Kies) sind nur zur Anlage von oberirdisch Wasser geführten Oberleitungen zulässig.
- 2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO  
 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist soweit möglich oberflächlich über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann einer Entwässerung des Niederschlagswassers in die Baugrubenflächen zugestimmt werden, jedoch sind eine Rückhaltung (20 l m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) und eine Entzugsfläche (1 m<sup>2</sup> in die öffentliche Kanalisation einfließen) zum Schutz vor einer Regenwasser-, offene Mulden oder Dachabfuhrung mit entsprechender Versickerungsfähigkeit.  
 Die unzulässige Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück genutzt werden (Regenrinnen, Teich, Zisterne).  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus bodenständigen Pflanzen, nach mit beidseitig angeordneten Drahtzäunen oder als Holzläden mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.  
 Mauern sind unzulässig.
- 2.5 Offene Stellplätze § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO  
 Offene Stellplätze sind in Rasenflächen, Rasengrößenrinnen, Schotterböden oder ähnlicher Befestigung herzustellen.

**III. Hinweise**

- 3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 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 BImSchG hinsichtlich des Anstrichs wird hingewiesen.  
 Gebäudefassaden sind nur außerhalb der Baubestimmungen zwischen Oktober und Februar durchzuführen.
- 3.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Lageschaffplans überein.
- 3.5 Die Ausführung der Verbotstatbestände im Rahmen des geltenden Rechts ist dem Eigentümer selbst zu regeln.
- 3.6 Der Bauherr ist verpflichtet, die hier festgesetzten als bauliche Grundregeln, und eine Baugrunderkundung einholen. Sofern das Baugrunderkundung Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserleitungsverfahren durchzuführen.

**IV. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**

- 4.1 In den Bebauungsplan wurde die naturgeschützt geschützten Grünflächen (Naturdenkmal gemäß § 28 BImSchG) aufgenommen.

**Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  
 ( § 4 BauNVO)
- WA  
 Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO)
- WA 1  
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 14 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
- o  
 offene Bauweise § 23 BauNVO  
 nur Einzelhäuser zulässig

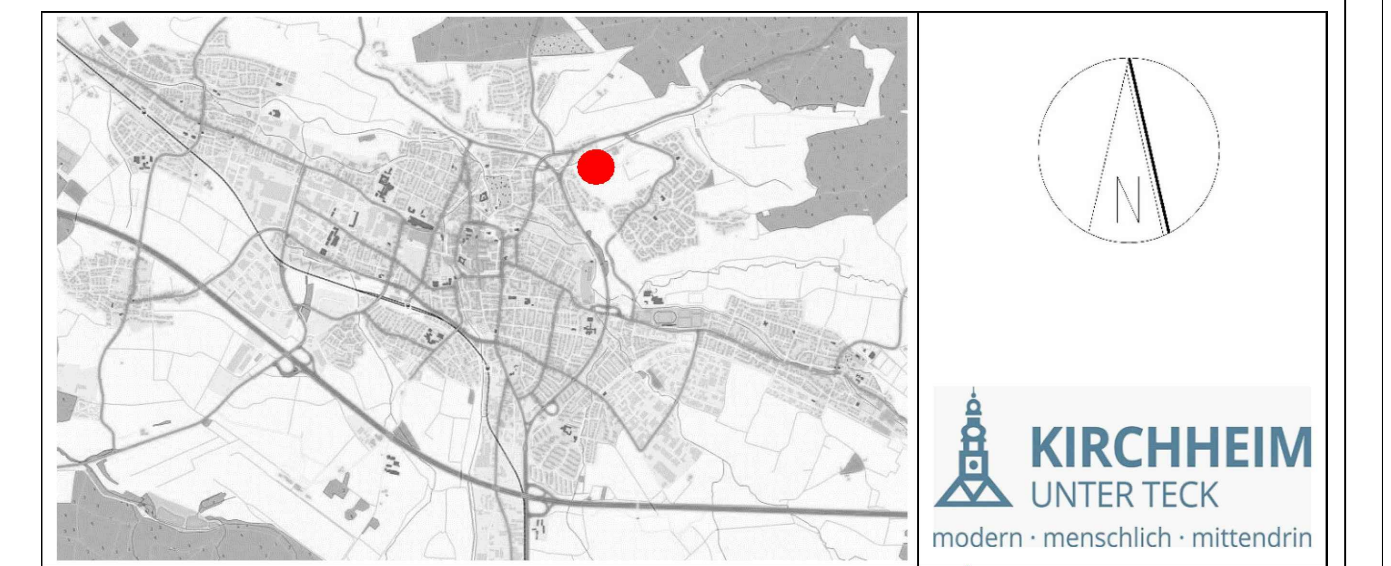
- Verkehrsflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche

- Grünflächen**  
 § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- öffentliche Grünfläche

- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 23 a und b BauGB
- Fischerhalmes Pflanzgebiet

- Nachträgliche Übernahme**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Naturdenkmal

- Sonstige Planzeichen**
- Gränze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Flurstücksgrenzen und unterschiedliche EFH
- Hauptgebäudeorientierung / Hauptdachrichtung
- Besondere bauliche Vorkehrungen
- EFH Erdschneidoberhöhe
- SD Satteldach 30°



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**"Sonnenwiesen - Schafhofweg"**

<b>Planbereich Nr. 12.11</b>	
Plansteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck	<b>M. 1:500</b>
Geschnitten: 23.11.2009 / 11.04.2023	Kimmer
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	
Auftraggeberbeschluss	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	am 03.07.2023 bis 04.08.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	in Kraft
In Kraft gestellen	am
<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b>	
Die Übermittlung 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	